

Uranienborgveien 7A



Velkommen til

Uranienborgveien 7A



Salgsoppgaven produsert 12. mai 2025

Uranienborg, rett bak slottet

Stor og gjennomgående 2-roms selveier med svært hyggelig utsyn.
Heis. Garasjeleie. Mulighet for 2 soverom om ønskelig.

Prisantydning	9 750 000,-
Fellesgjeld	50 812,-
Omkostninger	247 850,-
Totalpris	10 048 662,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 994,-
BRA-i	97 kvm
Totalt BRA	101 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1938

Megler	Frederick Horntvedt
Telefon	934 28 550
E-post	f.horntvedt@nordvikbolig.no

Megler 2	Aleksander J. Brataas
Telefon	468 35 570
E-post	a.brataas@nordvikbolig.no




Uranienborgveien
08 - 16



Kort fortalt

- Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Uranienborgveien 7 - En stor og gjennomgående 2-roms selveierleilighet på hele 97 kvm rett bak Slottet! Leiligheten har en attraktiv beliggenhet i en funkisbygård med heis og mulighet for leie av garasjeplass.

- Heis
- 1-stavs eikeparkett
- Hovedsoverom mot bakgård
- 2 boder, en i kjeller og en i 1. etasje
- Oppvarming og varmtvann via fjernvarme. Inkludert i f.kost
- Separat bad og toalett, begge oppusset i 2005, med dusj, badekar og varmekabler
- Enkelt å omgjøre til 3-roms med 2 soverom gir fleksibilitet for både par og små familier
- God lagringsplass med garderoberom, skyvedørsgarderobe og fast innredning i spisestuen
- Stilrent SieMatic-kjøkken med Miele hvitevarer, granittbenkeplate og halvøy med spiseplass

Arealer og innhold

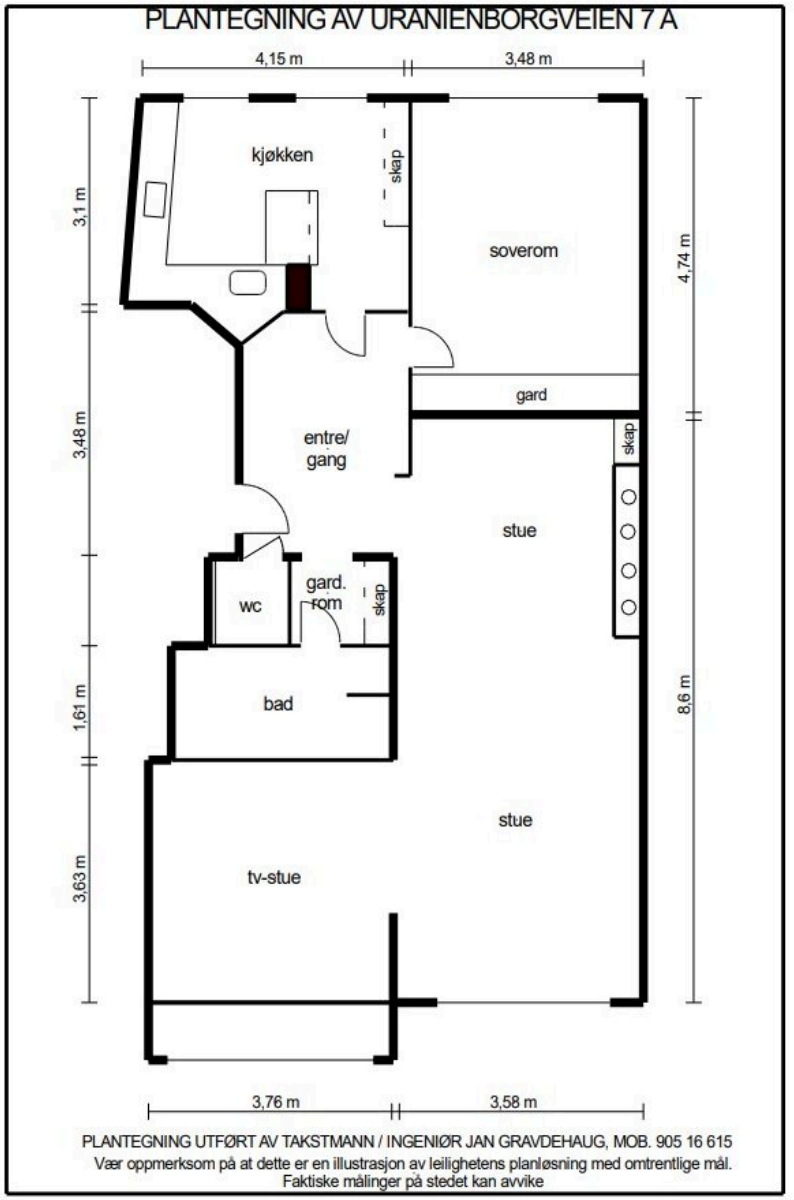
BRA-i:	97 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	101 kvm

Beskrivelse

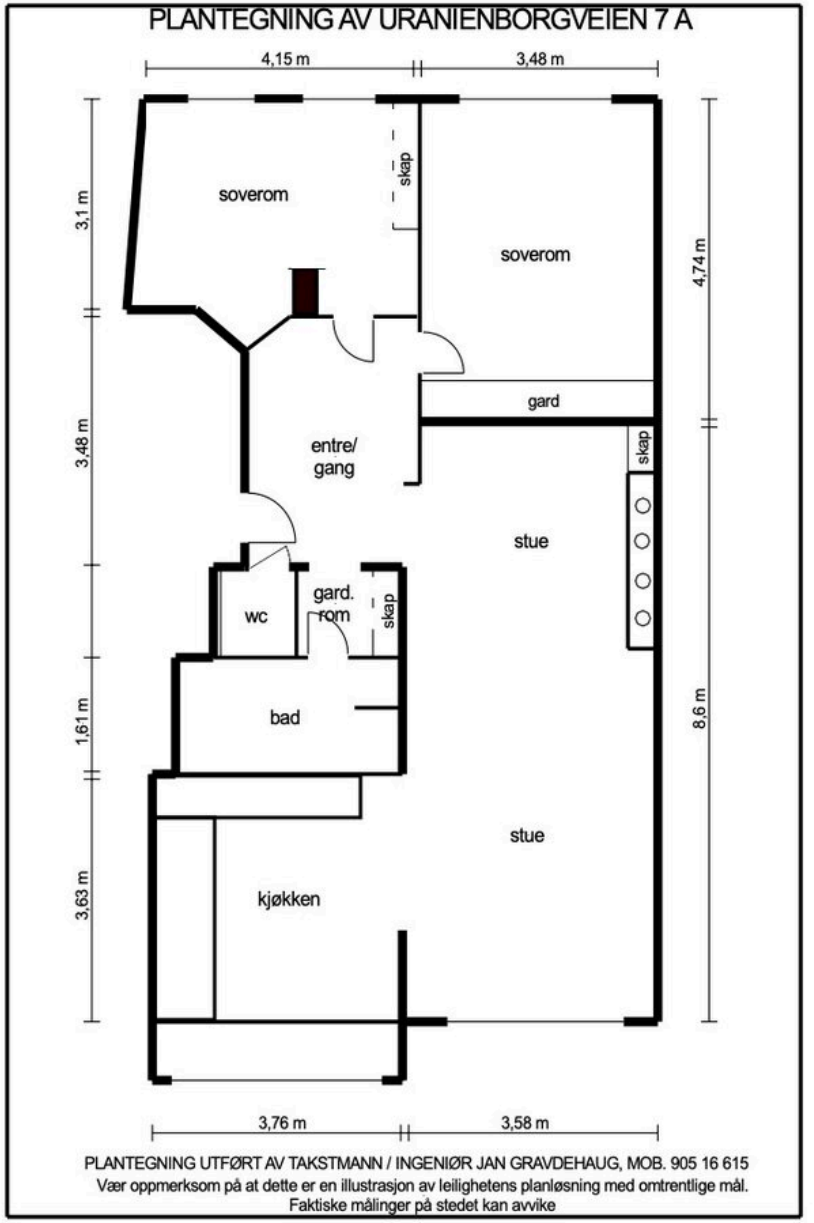
2. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Entré/gang, garderobe, toalettrom, bad, kjøkken, stue - spisestue, tv-stue og soverom. Mulighet for enkelt å etablere et soverom til.
Total BRA: 97 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 1 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 3 kvm.



Dagens planløsning.



Alternativ planløsning.







































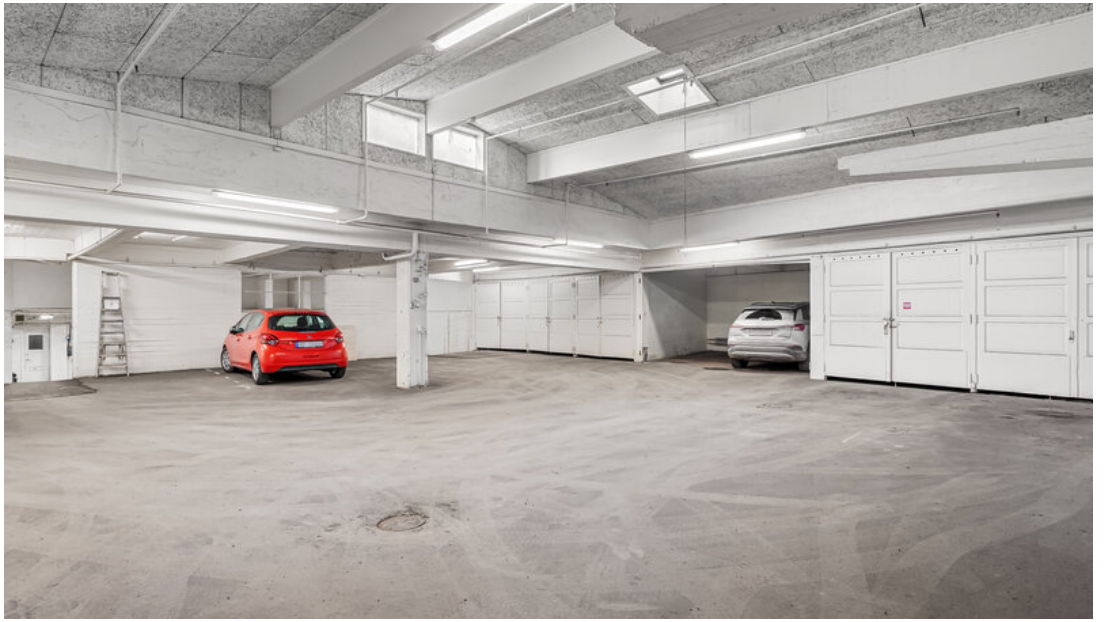


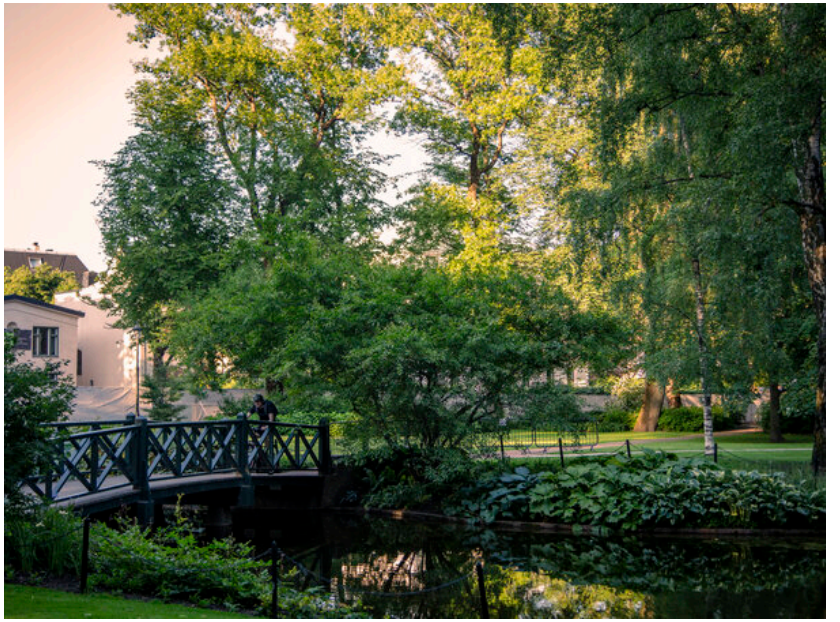












Informasjon

Uranienborgveien 7A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0115/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Uranienborgveien 7A, 0351 OSLO
Gnr 214, bnr 392, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Elisabeth Krogh
Hege Krogh
Gorm Eystein Krogh
Camilla Krogh

Kjøpesum og omkostninger
9 750 000,- (Prisantydning)
50 812,- (Andel av fellesgjeld)
---
9 800 812,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
245 000,- (Dokumentavgift)
1 500,- (Innflytningsgebyr)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
247 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
260 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 048 662,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 061 362,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 97 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 101 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Entré/gang, garderobe, toalettrom, bad, kjøkken, stue - spisestue, tv-stue og soverom. Mulighet for enkelt å etablere et soverom til.
Total BRA: 97 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 1 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 1 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod.
Total BRA: 3 kvm.

Innhold

Entré/gang, garderobe, toalettrom, bad, kjøkken, stue - spisestue, tv-stue og soverom. Mulighet for enkelt å etablere et soverom til.

Leiligheten disp. 1 kjellerbod på ca. 1 m^2 og 1 bod på ca. 3,2 m^2 i 1. etasje.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Kjøkken:
Velutstyrt kjøkken fra SieMatic med glatte høyglans fronter. 2 stk. overskap med frostet glass. Granitt benkeplate med planlimt vaskekum og Miele induksjon platetopp.
Integrert Miele stekeovn, fryseskap og Miele oppvaskmaskin.
Halvøy med spiseplass. Mosaikkfliser over benk. Skapinnredning ved spiseplass.
Kjøkken og hvitevarer fra 2005.
Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje)
for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje. Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Toalettrom:
Toalettrom med flislagt gulv med varmekabler. Fliser på vegg.
Senket og malt platehimling med downlights punkt.
Servant. Speil i flis over servant. Vegghengt toalett.
Naturlig ventilasjon. Toalettrom pusset opp 2005.

Bad/wc:
Baderommet pusset opp i 2005 med innmurt flislagt badekar og dusjnisje med dør i herdet glass.
Glass benkeplate med servant, underskap. Speil i flis og lys over servant.
Nisje med opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Flislagt gulv med varmekabler.
Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.
Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Hulltakning ble tatt fra tv-stue til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Garderober:
Skyvedørsgarderobe i soverom.
Veggskap og oppheng i garderoberom.
Eik bokseksjon i tv-stue.
Fast skap i spisestue.

Overflater:
Gulvflater består av: 1 stavs parkett.
Veggflater: Malte flater, malt mur.
Himlinger består av: Malt betonghimling.

Innvendige dører:
Malte glatte dører.

Dører:
Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør).

Vinduer:
Malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2005 mot gate.
Trevinduer med koblet glass i soverom.
Trevinduer med koblet glass (innervindu med blyglass) på kjøkken.

Elektrisk anlegg:
Automatsikringer. Sikringskap plassert i felles gang

Standard

Leiligheten har fått følgende tilstandsgrader i tilstandsrapporten utarbeidet i forbindelse med salget:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 11 stykk.
TG2 (Avvik som ikke krever tiltak) - 0 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 9 stykk.
TG0 - 1 stykk

1) Elektrisk anlegg har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja.

Tilsynsrapport av el. anlegg 2024, utført av Elvia.
Ingen avvik iht. rekvirent.
Tilsynsrapport ikke fremvist.
I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

2) Vannbåren varme har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Radiatorer tilknyttet fjernvarme.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Generelt eldre radiatorer, ventiler, termostater og skjøtesystemer.
Selve radiatoren kan ha meget lang brukstid.
Termostater, ventiler og skjøtesystemer har oppnådd høy alder.
Ingen visuell svikt på befaringen.

Konsekvens/tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

3) Ventilasjon har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Naturlig oppdriftsventilasjon.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak:
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

4) Toalettrom har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er avvik:
Rommet har kun naturlig avtrekk. NS3600 krever mekanisk avtrekk for å gi TG 0/1.
Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak:
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Tiltak:
-Toalettrom fungerer med avviket, men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med tanke på hvordan den aktuelle sisternen er lekkasjesikret.
-Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

5) Avtrekk på kjøkken har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak:
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.
Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg. Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG). TG settes med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600).

6) Ventilasjon på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

7) Sluk, membran og tettesjikt på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Hovedsluk med synlig klemring og vannlås. Hjelpesluk i plast i dusjnisje.
Ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

8) Overflater gulv på bad har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Flislagt gulv med varmekabler.
Fall mot hovedsluk under servant er målt til 21 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak:
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

9) Radon har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

10) Etasjeskille/gulv mot grunn har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Etasjeskillere i betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.
Tilsvarende boliger fungerer fint med slike avvik og ingen tiltak anses nødvendige.

11) Vinduer har fått TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):
Malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2005 mot gate.

Trevinduer med koblet glass i soverom.
Trevinduer med koblet glass (innervindu med blyglass) på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:
Gjelder vindu mot bakgården.
Vindu på soverommene tar noe i karm ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak:
• Andre tiltak:
Generelt vedlikehold må påregnes.

Parkering
Sameiet/seksjonseierne disponerer 48 parkeringsplasser. Det er mulig å leie parkeringsplass av sameiet for kr. 1.100,- pr. mnd. Ved overdragelse av boligseksjon kan leiekontrakt av garasjeplass overføres til ny seksjonseier, såfremt tidligere eier har gyldig leiekontrakt ved overdragelsestidspunktet.

Bygningssakkyndig
Jan Gravdehaug

Byggemåte
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Bygning trolig fundament til faste masser/ensartet fjellgrunn. Betong grunnmur.
Bærende konstruksjon i mur/betong.
Fasader forblendet med spekkmurt rød teglstein. Støpte betonggulv på kultet grunn.
Tak på bygning er flatt støpt betongdekke.
Tak trolig tekket med asfaltpapp/takmembran. Besiktiget fra bakkenivå.
Støpte trapper.
Malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2005 mot gate.
Trevinduer med koblet glass i soverom.
Trevinduer med koblet glass (innervindu med blyglass) på kjøkken.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Radiatorer tilknyttet fjernvarme.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 994,- pr. mnd.
Inkluderer: Oppvarming, varmtvann, kabel-TV/bredbånd, trappvask, kommunale avgifter, felles forsikring, forretningsførsel og mer.

Bredbåndsavgift 236
Felleskostnader 6 522
Kabel-TV-avgift 237

Dersom man ønsker å leie parkeringsplass av sameiet koster det kr. 1.100,- pr. mnd. Kostnad for leie av plass kommer i tillegg til felleskostnadene for leiligheten.

Eiendomsskatt

Kr 5 567,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Oslo kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 480 972,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 923 888,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Uranienborgveien 7 , orgnr. 983554555

Om sameiet

Sameiet Uranienborgveien 7.
Sameie består av 39 seksjoner, derav 34 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner på gnr. 214, bnr. 392 i Oslo kommune.

Hva skjer i gården:
Nåværende styret skal byttes ut og nytt styre skal stemmes om på kommende årsmøte i mai. Det har vært foreslått store rehabiliteringsoppgaver i bygården fra dagens styre. Disse rehabiliteringsoppgavene har ikke blitt vedtatt på ekstraordinært årsmøte. Nytt styre vil få i oppgave å følge opp dette og finne ut av hvilke rehabiliteringsoppgaver som faktisk er nødvendig. Kjøper må påregne behov for kapitalinnkallelse/økning av fellesgjeld/felleskostnader for å dekke opp for fremtidig rehabilitering- og vedlikeholdsbehov.

Utbygger av boligblokk i bakgården, Parkveien Utvikling, har tilbudt sameiet kr. 15.000.000,- for å kunne sette inn vinduer i gavlen mot Uranienborgveien 7, bygge helt inn til tomtegrensen og få tilgang til kjøring gjennom parkeringsanlegget i Uranienborgveien 7 for å kunne etablere bilparkering i kjeller i bygg B for 5-7 parkeringsplasser.

Tilbudet har blitt nedstemt på ekstraordinært sameiemøte den 30.04.2025. Styret har nå innkalt til nytt ekstraordinært sameiemøte for ny votering om tilbudet den 15.05.2025. Kjøper er bundet av utfallet av denne voteringen og fremtidige voteringer, selv om disse finner sted mellom budaksept og overtagelse. Kjøper må påregne at det kan bli vedtatt vedlikehold og rehabiliteringsoppgaver i nær fremtid som vil ha innvirking på dens økonomi, enten i form av kapitalinnskudd, økt fellesgjeld eller øke felleskostnader.

Dersom sameiet vedtar å akseptere tilbudet vil garasjen i U7 gjennomgå en rehabilitering som er estimert å koste ca. kr. 21.000.000,-, hvor 15.000.000,- dekkes inn via tilbudet fra Parkveien Utvikling. Sameiet må dekke kr. 6.000.000,-. Denne leilighetens andel (120/2653) av kapitalbehovet utgjør kr. 271.391,-(estimat) etter eierbrøk. Kjøper må hensyn ta dette i sitt bud på leiligheten.

Taket utenfor denne leiligheten er i forbindelse med rehabilitering av garasjen og utbygging av eiendommen i bakgården planlagt å bli kledd med sedum eller lignende.

Tidligere vedlikehold:
2018: Rehabilitering avløpsrør (innvendig rehabilitering av avløpsrør)
2009: Nytt armatur og generell oppussing av garasjen
2009: Oppussing av oppganger
2008: Bytte av lamper i garasje og oppganger
2007: Rehabilitering av takterrassene
2007: Bytte av garasjeport
2005: Asfaltering
2004: Fasade/bakgård samt maling av vinduer/bakgård
2004: Ny pumpe, samt yttervegger er drenert på nytt
2003: Utbedring i fyrrommet/rep. varmtvann

Forretningsfører
OBF

Styregodkjennelse
Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 50 812,- pr.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16368931571, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.02.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 17.02.2025: 1 123 386
Andel av saldo: 50 813
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2044).

Vedtekter og husordensregler

Ved eierskifte skal kjøper betale kr. 1500,- i innflytningsgebyr til sameiet til dekning av bl.a. registrering, navneskilting på postkasser og porttelefoner, orientering om rutiner ved søppeltømming og opplæring i bruk av vaskeri.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet (oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende).

Den som disponerer parkeringsplass betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal minimum dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene. Se punkt "parkering" for mer informasjon.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring

Polisenr. SP4005324.2.1

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 190 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger i et svært attraktivt og sentralt boområde på Uranienborg i Oslo. Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder, offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager mm. I tillegg er det populære handlegater, kafeer, spiseplasser, parker som blant annet Slottsparken og Uranienborgparken i nærområde.

Fra leiligheten er det gangavstand til bl.a. Bogstadveien, Hegdehaugsveien og Skovveien med alle sine shoppingmuligheter, kaféer og uteliv, samt Frognerparken med Oslo Bymuseum, Frognerbadet og Frogner stadion. For hyggelige søndagsturer anbefales også turområdene langs Frognerkilen og på Bygdøy med bademuligheter, båtliv og skiløyper om vinteren.

God offentlig kommunikasjon i området med både buss (nærmeste bussholdeplass i Camilla Colletts vei noen få meter unna) og trikk på Riddervoldsplass få meter unna. Nasjonalteateret er nærmeste stasjon for Flytoget. Det er korte avstander til lekeplasser, treningssenter og kino m.m.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1938. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Følgende endringer er gjort uten at det er byggemeldt:

- Pikeværelse og kjøkken er slått sammen til et stort kjøkken.
- Bad er utvidet ut i gang.
- Inngang til soverom er stengt i stue.
- Anretning er fjernet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål.
Reguleringsbestemmelser S-5183 gjelder.
Saken gjelder:
Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Hegdehaugsveien 28 m.fl.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker
Parkveien 27 - Forhåndskonferanse - Nybygg bolig - Bakgårdsslottet
Tiltaksplan:
Parkveien Utvikling AS skal utvikle eiendommene med adresse Uranienborgveien 5 og
Parkveien 27, 29 og 31 (gnr./bnr. 214/391, 214/261, 214/262 og 214/263) i Oslo kommune.
Fire av de eksisterende bygningene på eiendommene skal rives, og det skal etableres fem nye bygg på eiendommene.
WSP Norge AS har utarbeidet tiltaksplan for gravearbeidene.
Saken ble mottatt av Plan- og bygningsetaten den 5. november 2024, og har per nå status «Venter på tilleggsdokumentasjon».

Kjøper må forvente byggestøy og sjenanse som følge av denne utbyggingen. Utbyggingen vil foregå i bakgården og ved at det blir bygget et «innfill» bygg med adresse Uranienborgveien 5, nærmeste nabo. Utbyggingen vil foregå i flere år. Kjøper er innforstått med dette og aksepterer at byggestøy, sjenanse o.l. ikke kan kreves kompensert av hverken selger eller megler.

Området er kjent som «Bakgårdsslottet», og det pågår forhandlinger mellom Oslo kommune ved Eiendoms- og byfornyelsesetaten og Parkveien Utvikling AS om en utbyggingsavtale for eiendommene.
Disse forhandlingene ble kunngjort 30. november 2022, og en fremforhandlet avtale vil bli lagt ut til offentlig høring før politisk behandling.

Pågående byggesaker
Uranienborgveien 3 - Oppdeling av boenheter i 1. til 4. etasje, bruksendring til bolig for etablering av tre leiligheter på loft,
nye takarker, vinduer og takterrasser
Saksnummer: 202452227
Siste dok. 03.10.2024

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/214/392/6:
25.01.1937 - Dokumentnr: 300370 - Erklæring/avtale
vedr. drenering
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:392
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.1937 - Dokumentnr: 300371 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:392
Gjelder denne registerenheten med flere

03.06.1937 - Dokumentnr: 302523 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:392
Gjelder denne registerenheten med flere

31.12.1974 - Dokumentnr: 524313 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 0/1

28.05.1986 - Dokumentnr: 31681 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 120/2653
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 39 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at

eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å

benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 0,88% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar kr. 7 990,-
Tillegg Nordvik Ekstra Large - utvidet markedsføring på sosiale medier kr. 11 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 12. mai 2025

Megler

Frederick Horntvedt, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93428550

Megler 2

Aleksander J. Brataas, Eiendomsmeglerfullmektig MNEF
Tlf. 46835570

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Uranienborgveien 7A

Uranienborgveien 7A

Nabolaget Homansbyen - vurdert av 245 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	795 elever, 46 klasser	8 min 0.6 km
Ruseløkka skole (1-10 kl.)	604 elever, 35 klasser	13 min 1 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	365 elever, 22 klasser	16 min 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	406 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	412 elever, 25 klasser	23 min 1.8 km
Akademiet videregående skole O...	450 elever	8 min 0.6 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	9 min 0.7 km

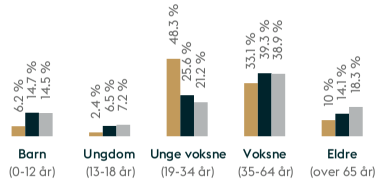
Offentlig transport

Uranienborgveien	Linje 21	4 min 0.3 km
Welhavens gate	Linje 17, 18, 19	5 min 0.3 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	11 min 0.8 km
Nationaltheatret	Linje 1, 2, 3, 4, 5	11 min 0.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.9 km

Barnehager

Uranienborg barnehage (1-5 år)	26 barn	3 min 0.3 km
Bygården barnehage (1-5 år)	43 barn	5 min 0.4 km
Treklang Montessoribarnehage (...	32 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Homansbyen	2 797	2 009
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 55/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Mauritz hansens gt. ballbane	6 min
Uranienborg skole	6 min
EVO Oscarsgate	5 min
Fresh Fitness Majorstuen	9 min

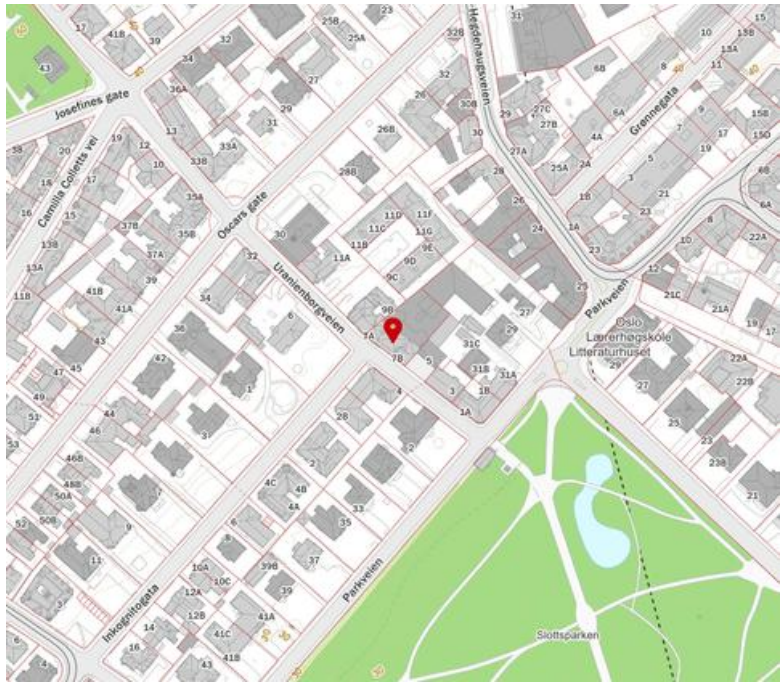
«Det er sentralt og kort vei til det meste. Hyggelig område – trives godt!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Uranienborgveien 7 A, 0351 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 392, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 17.02.2025 **Rapportdato:** 22.02.2025 **Oppdragsnr.:** 15408-1780 **Referansenummer:** DW3606

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Uranienborgveien 7 A, 0351 OSLO
Gnr 214 - Bnr 392
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Uranienborgveien 7 A, 0351 OSLO
Gnr 214 - Bnr 392
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Gjennomgående leilighet beliggende i byggets 2. etasje.
Leiligheten pusset opp / renovert 2005 med nytt kjøkken, bad, toalettrom, nye gulvflater, veggflater malt, vinduer mot gate m.m.

Leiligheten fremstår som velholdt og pen med normal bruksslitasje.
Se forøvrig bemerkninger omtalt i rapporten under de forskjellige bygningsdeler.

Leilighet - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Bygning trolig fundament til faste masser / ensartet fjellgrunn.
Betong grunnmur.
Bærende konstruksjon i mur/betong.
Fasader forblendet med spekkmurt rød teglstein. Støpte betonggulv på kultet grunn.
Tak på bygning er flatt støpt betongdekke. Tak trolig tekket med asfaltpapp / takmembran. Besiktiget fra bakkenivå.
Støpte trapper.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2005 mot gate.
Trevinduer med koblet glass i soverom.
Trevinduer med koblet glass (innervindu med blyglass) på kjøkken.
Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør).

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
1 stavs parkett.

Veggflater:
Malte flater, malt mur.

Himlinger består av:
Malt betonghimling.

Etasjeskillere i betong.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Original teglsteinspipe i leiligheten. Det er ikke montert ildsted i leiligheten og det er ukjent om disse pipeløpene er i bruk. Funksjonaliteten på pipen er ikke undersøkt. Den tekniske tilstanden av piper er ikke vurdert da dette må utføres av det stedlige feievesen.

Malte glatte dører.

Skyvedørsgarderobe i soverom.
Veggskap og oppheng i garderoberom.
Eik bokseksjon i tv-stue.
Fast skap i spisestue.

VÅTROM Gå til side

Bad
Baderommet pusset opp 2005. Rekvirent har ikke fremskaffet dokumentasjon på hva som ble utført den gang.
Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Fall mot hovedsluk under servant er målt til 21 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.
Hovedsluk med synlig klemring og vannlås.
Hjelpesluk i plast i dusjnisje.
Ukjent tettesjikt / membran.
Bad med innmurt flislagt badekar og dusjnisje med dør i herdet glass.
Glass benkeplate med servant, underskap. Speil i flis og lys over servant.
Nisje med opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Hulltakning ble tatt fra tv-stue til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt kjøkken med glatte høyglans fronter. 2 stk. overskap med frostet glass. Granitt benkeplate med planlimt vaskekum og Miele induksjon platetopp.
Integrert Miele stekeovn, fryseskap og Miele oppvaskmaskin.
Halvøy med spiseplass.
Mosaikkfliser over benk.
Skapinnredning ved spiseplass.

Kjøkken og hvitevarer fra 2005.
SieMatic kjøkken.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.
Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med flislagt gulv med varmekabler. Fliser på vegg. Senket og malt platehimling med downlights punkt.
Servant. Speil i flis over servant.
Vegghengt toalett.
Naturlig ventilasjon.

Toalettrom pusset opp 2005.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system på bad og toalettrom. Fordelerskap for rør i rør plassert på toalettrom.
Synlige kobberør med plastkappe under kjøkkenbenk.

Uranienborgveien 7 A, 0351 OSLO
Gnr 214 - Bnr 392
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrør er hovedsakelig innebygget i konstruksjonen og er ikke mulig å kontrollere.

Naturlig oppdriftsventilasjon.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger
er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag,
de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.
Sentralt varmtvannsberedning i fellesarealet er ikke vurdert.

Radiatorer tilknyttet fjernvarme.

Automatsikringer. Sikringskap plassert i felles gang.

Røykvarsler med batteri.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger

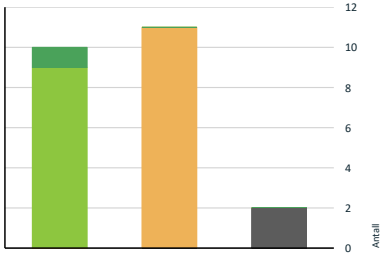
Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger.
Nærmere undersøkelser anbefales.

Uranienborgveien 7 A, 0351 OSLO
Gnr 214 - Bnr 392
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Uranienborgveien 7 A, 0351 OSLO
Gnr 214 - Bnr 392
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1938

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Anvendelse
Gården består av to oppganger, A og B.
Sameiet består av 39 seksjoner, 34 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner.
46 biloppstillingsplasser i garasjeanlegg over 3 plan i kjeller.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Bygning generelt

Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Bygning trolig fundament til faste masser / ensartet fjellgrunn. Betong grunnmur.
Bærende konstruksjon i mur/betong.
Fasader forblendet med spekkmurt rød teglstein. Støpte betonggulv på kultet grunn.
Tak på bygning er flatt støpt betongdekke. Tak trolig tekket med asfaltpapp / takmembran. Besiktiget fra bakkenivå.
Støpte trapper.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags isolerglass fra 2005 mot gate.
Trevinduer med koblet glass i soverom.
Trevinduer med koblet glass (innervindu med blyglass) på kjøkken.

Vurdering av avvik:
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Gjelder vindu mot bakgården.
Vindu på soverommene tar noe i karm ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Generelt vedlikehold må påregnes.

TG 1 Dører

Entredør med B30, 35 db (brann og lyddør).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av:
1 stavs parkett.

Veggflater:
Malte flater, malt mur.

Himlinger består av:
Malt betonghimling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Vurdering av avvik:
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 13 mm høydeforskjell på gulv på kjøkken over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Tilsvarende boliger fungerer fint med slike avvik og ingen tiltak anses nødvendige.



Foto viser nivellering med krysslaser på kjøkken

TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG IU Pipe og ildsted

Original teglsteinspipe i leiligheten. Det er ikke montert ildsted i leiligheten og det er ukjent om disse pipeløpene er i bruk. Funksjonaliteten på pipen er ikke undersøkt. Den tekniske tilstanden av piper er ikke vurdert da dette må utføres av det stedlige feievesen.

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe i soverom.
Veggskap og oppheng i garderoberom.
Eik bokseksjon i tv-stue.
Fast skap i spisestue.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet pusset opp 2005. Rekvirent har ikke fremskaffet dokumentasjon på hva som ble utført den gang.

Årstall: 2005 **Kilde:** Rekvirent

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med downlights. Flislagte vegger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.
Fall mot hovedsluk under servant er målt til 21 mm fra topp flis ved dør til topp sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hovedsluk med synlig klemring og vannlås.
Hjelpesluk i plast i dusjnisje.
Ukjent tettesjikt / membran.

Årstall: 2005 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med innmurt flislagt badekar og dusjnisje med dør i herdet glass. Glass benkeplate med servant, underskap. Speil i flis og lys over servant. Nisje med opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal med el-vifte, det bør undersøkes ved å kontakte styret for videre avgjørelse.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltakning ble tatt fra tv-stue til bad. Det er tørt og fint, og ingen tegn til fuktproblemer der hullet ble tatt.

Uranienborgveien 7 A, 0351 OSLO
Gnr 214 - Bnr 392
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Boret hull i tv-stue mot bad.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Velutstyrt kjøkken med glatte høyglans fronter. 2 stk. overskap med frostet glass. Granitt benkeplate med planlimt vaskekum og Miele induksjon platetopp.
Integrert Miele stekeovn, fryseskap og Miele oppvaskmaskin.
Halvøy med spiseplass.
Mosaikkfliser over benk.
Skapinnredning ved spiseplass.

Kjøkken og hvitevarer fra 2005.
SieMatic kjøkken.

Det anbefales at det ettermonteres en waterguard (automatisk stenging av vanntilførsel ved vannlekkasje) for å unngå vannskader ved en evt. lekkasje.

Årstall: 2005 **Kilde:** Rekvirent



Vannlås under kjøkkenbenk.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kullfilter avtrekksvifte over platetopp.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).
Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres ventilasjons kanal ut i det fri fra ventilator.

Borettslag/sameier tillater vanligvis ikke tilkobling av vifter på eksisterende ventilasjonsanlegg. Dette er ikke hensyntatt i fastsettelse av tilstandsgrad (TG). TG settes med henvisning til gjeldende fagstandard (NS 3600)

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med flislagt gulv med varmekabler. Fliser på vegg. Senket og malt platehimling med downlights punkt.
Servant. Speil i flis over servant.
Vegghengt toalett.
Naturlig ventilasjon.

Toalettrom pusset opp 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Rekvirent

Vurdering av avvik:
• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
• Det er avvik:
Rommet har kun naturlig avtrekk. NS3600 krever mekanisk avtrekk for å gi TG 0 / 1.
Det mangler drenering fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Tiltak:

-Toalettrom fungerer med avviket, men det bør gjennomføres nærmere undersøkelser med tanke på hvordan den aktuelle sisternen er lekkasje-sikret.

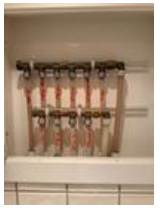
-Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system på bad og toalettrom. Fordelerskap for rør i rør plassert på toalettrom.
Synlige kobberør med plastkappe under kjøkkenbenk.

Tilstandsrapport



Fordelerskap for rør i rør



Fortegnelse

TG RJ Avløpsrør

Avløpsrør er hovedsakelig innebygget i konstruksjonen og er ikke mulig å kontrollere.

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger
er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre
forskrifter/regler en de som gjelder i dag,
de krav som gjelder i dag er normalt strengere.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmesentral

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning i fellesarealet er ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet fjernvarme.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Generelt eldre radiatorer, ventiler, termostater og skjøtesystemer. Selve radiatoren kan ha meget lang brukstid.
Termostater, ventiler og skjøtesystemer har oppnådd høy alder.
Ingen visuell svikt på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Automatsikringer. Sikringskap plassert i felles gang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Ved renovering av leiligheten 2005.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Tilsynsrapport av el. anlegg 2024, utført av Elvia.
Ingen avvik iht. rekvirent.
Tilsynsrapport ikke fremvist.

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

Uranienborgveien 7 A, 0351 OSLO
Gnr 214 - Bnr 392
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Sikringskap



Kursfortegnelse

TG 0 Brannteknikse forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknikse forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknikse forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannteknikse forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler med batteri.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

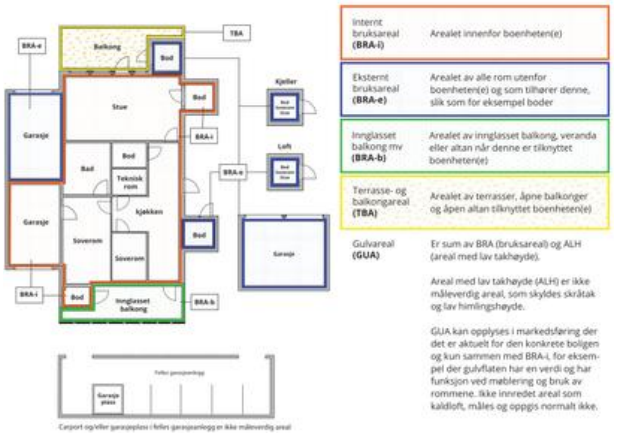
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Uranienborgveien 7 A, 0351 OSLO
Gnr 214 - Bnr 392
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		1		1	
1. etasje		3		3	
2. etasje	97			97	
SUM	**97**	**4**			
SUM BRA	**101**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
1. etasje		Bod	
2. etasje	Entré / gang, Garderobe, Toalettrom, Bad, Kjøkken, Stue - spisestue, TV-stue, Soverom		

Kommentar

Pipeløp og kanaler er medtatt i arealer.
Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler, med mindre annet er opplyst.

Leiligheten disp. 1 bod ca. 1 m² i kjeller og 1 bod ca. 3,2 m² i 1. etasje.

«Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger fra megler. Konferer med megler for ytterligere informasjon om tegninger. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Uranienborgveien 7 A, 0351 OSLO
Gnr 214 - Bnr 392
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2025	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Elisabeth Krogh	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	392		6	1190.8 m²	Tomteareal i flg. Ambita Infoland. Bruttoareal.	Eiet

Adresse
Uranienborgveien 7 A

Hjemmelshaver
Tove Krogh dødsbo

Boligselskap
Sameiet Uranienborgveien 7

Eierandel
120 / 2653

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i veletablert boligområde sentralt og attraktivt i Homansbyen. Kort vei til trikk og buss, en rekke servicetilbud, forretninger, kafeer, restauranter og andre fasiliteter.
Gangavstand til Slottsparken og Uranienborgparken.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Rekvirent		Rekvirent som viste leilighet og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, ifølge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei

Uranienborgveien 7 A, 0351 OSLO
Gnr 214 - Bnr 392
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retninglinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Uranienborgveien 7 A, 0351 OSLO
Gnr 214 - Bnr 392
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utførede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DW3606

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Krogh, Elisabeth	9578-5999-4-1275478	2025-05-11 11:08:36

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
9. mai 2025

Oppdragsnummer
14-0115/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Uranienborgveien 7A, 0351 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Elisabeth Krogh

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. oktober 2001

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Tove Kroghs dødsbo. Vi er fire arvinger av dødsboet: Elisabeth Krogh, Hege Krogh, Gorm Eystein Krogh, Camilla Krogh

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Tove Krogh

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2387754
Forsikret i: If Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført i 2005 - 2006 Arbeidet ble utført av Gjestvang Rør as

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført i 2005 - 2006 Arbeidet ble utført av Gjestvang Rør as

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Hva som eventuelt er blitt gjort i sameiet, har jeg ikke innsikt i.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Hva som eventuelt er blitt gjort i sameiet, har jeg ikke innsikt i.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Det ble gjort elektriske arbeider i forbindelse med oppussing av leilighet i 2005. Hva som var omfang, og hvem, som var utførende har jeg ikke kjennskap til.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 26. april 2023, Elvia / Rejlers Elsikkerhet AS

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innvendig rørarbeid ifm oppussing i 2005-2006 - Arbeidet ble utført av Gjestvang Rør as Hva som er utført av sameiet har jeg ikke kjennskap til. Det ble lagt strømper på soilrør i 2018.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Oppussing av leilighet i 2005 - 2006

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Sameiet har fått en tilstandsvurdering av OPAK, og det foreligger forslag til utbedringer. Det er pr. i dag uklart omfang og fremdriftsplan for dette. Det er ekstraordinært årsmøte 15. mai 2025 og ordinært årsmøte 22. mai 2025.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Sameiet har fått en tilstandsvurdering av OPAK, og det foreligger forslag til utbedringer. Det er pr. i dag uklart omfang og fremdriftsplan for dette. Det er ekstraordinært årsmøte 15. mai 2025 og ordinært årsmøte 22. mai 2025.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Det har vært en gjennomgang av radiatorene i gården, og noen er skiftet ut. Jeg har ikke kjennskap til at det er skiftet radiatorer i denne leiligheten.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ble utarbeidet i forbindelse med forberedelser til salg. Tilstandsrapporten ble utarbeidet av IVIT v/Jan Gravdehaug, 22.02.2025 I regi av styret er det innhentet en tilstandsvurdering på gården i regi av OPAK.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Leiligheten ble mål opp i forbindelse med tilstandsrapport. Tilstandsrapporten ble utarbeidet av IVIT v/Jan Gravdehaug, 22.02.2025

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Parkveien Utvikling planlegger bygging av boligblokk på naboeiendommen. Styret i sameiet har nærmere informasjon om prosjektet. På ekstraordinært årsmøte i Uranienborgveien 7,(15.05.25) skal et tilbud fra Parkveien Utvikling (PU) opp til behandling. PU ønsker å legge fasade nær grensen til U7, samt ha vinduer mot U7. I tillegg ønsker PU mulighet for gjennomkjøring for ca7 biler til deres garasje. Som kompensasjon tilbyr PU U7 NOK 15 mill. til bruk for rehabilitering av garasje og garasjetak. Det kreves 2/3 flertall for å akseptere tilbudet fra PU.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover at det pågår diskusjoner internt i sameiet knyttet til reelt behov og ambisjonsnivå for vedlikeholdstiltak.

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Ref. kommentarer over. Det er gjennomført en tilstandsvurdering av OPAK, og styret har foreslått en rekke vedlikeholdstiltak. Rehabilitering av garasje er ett av disse, og der foreligger det et tilbud fra Parkveien Utvikling (PU), se kommentar over. Det er uenighet i sameiet om reelt behov og ambisjonsnivå på vedlikeholdsprosjektene. Det skal gjennomføres ekstraordinært årsmøte knyttet til tilbud fra PU, 15.05.25, og ordinært årsmøte 22.05.25. På det ordinære årsmøtet 22.05, forventes det valg av nytt styre. Det forventes at det nye styret vil gjøre en ny vurdering av reelt vedlikeholdsbehov og etablere en plan for vedlikehold.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Jeg er ikke kjent med at det er oljetanker nedgravd.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0115/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Krogh, Elisabeth	2025-05-11

Identifikasjon

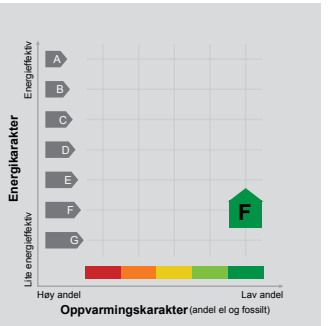
bankID Krogh, Elisabeth

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Uranienborgveien 7A
Postnummer	0351
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	392
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80519214
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-116533
Dato	07.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Tiltak utendørs
- Slå el.apparater helt av
- Luft kort og effektivt
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1938
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	97
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 13: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 17.02.25 Side 1 av 2

Sameiet Uranienborgveien 7		**Vår ref.:**	834/6	**Fødselsdato eier:**	20.02.1932
Uranienborgveien 7 A		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	19.11.1933
0351 OSLO		**Eiere:**	Gorm Krogh (bo), Tove Krogh		
Organisasjonsnr:	983 554 555	**Seksjonsnr:**	6		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **7 995**

Felleskostnader:	Bredbåndsavgift	236
	Felleskostnader	6 522
	Kabel-TV-avgift	237
Objekt:	P-plass intern (8341 - 3)	1 000

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.03.2025** **Tot. utg. i kr.:** **8 094**

Felleskostnader:	Bredbåndsavgift	236
	Renter og avdrag	401
	Felleskostnader	6 120
	Kabel-TV-avgift	237
Objekt:	P-plass intern (8341 - 3)	1 100

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	50 812	Gjeld siste årsoppg.:	57 746
Klient ajourf. lån:	1 130 000	Klient gj. s. årsoppg.:	1 276 678

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16368931571, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 17.02.2025: 7.15% pa.
Antall terminer til innfrielse: 78
Saldo per 17.02.2025: 1 123 386
Andel av saldo: 50 813
Første termin/første avdrag: 30.12.2024 (siste termin 30.06.2044)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Arild Beckmann
Adresse:	Uranienborgveien 7 A
Postnr/-sted:	0351 OSLO
E-post:	styret@sameieturanienborgveien7.no

5: Restanse felleskostnader pr. 17.02.2025

Utestående saldo: **7 402**

Felleskostnader:	6 402	Restanse:	7 402
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0
Andre krav:	1 000		

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	57 746	Andre inntekter:	266
Annen formue:	0	Utgifter:	1 120		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	214/392 - seksjon:6
Bygningstype:	Lavblokk

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 17.02.25 Side 2 av 2

Sameiet Uranienborgveien 7		**Vår ref.:**	834/6	**Fødselsdato eier:**	20.02.1932
Uranienborgveien 7 A		**Type:**	Eierseksjonssameie	**Fødselsdato medeier:**	19.11.1933
0351 OSLO		**Eiere:**	Gorm Krogh (bo), Tove Krogh		
Organisasjonsnr:	983 554 555				

8: Bygning/eiendom

Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP4005324.2.1

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.
Det skal gjennomføres større vedlikeholdsprosjekter i 2025, og tiltakene planlegges finansiert ved låneopptak og kapitalinnkreving.
Styret informerer om prosjektene ifm. ekstraordinært årsmøte 24.02.25, og kan kontaktes for nærmere detaljer.

TV OG BREDBÅND
Sameiet har kollektiv avtale med Telia Norge AS om kabel-tv og bredbånd. Avtalen kan ikke sies opp individuelt.

KORTTIDSUTLEIE
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

KAPITALINNKREVING 2025
Det er planlagt gjennomføring av kapitalinnkreving i april 2025 med totalsum kr 700 000, fordelt etter sameiebrøk. Innkrevingen kommer i tillegg til finansiering av vedlikeholdsprosjektene i sameiet.

VAKTMESTER
Sameiet har avtale om vaktmestertjenester med Rene Bygårder AS.

Annen informasjon:

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Uranienborgveien 7 torsdag 22.05.2025 kl. 17:30 - Uranienborgveien 7, i vaskekjelleren.

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Uranienborgveien 7

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Johannes Aune (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 17 seksjonseiere og 10 representert med fullmakt, til sammen 27 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Ivar Rummelhoff valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent med 4 stemmer mot.

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

OPPDATERT NAVNEFORTEGNELSE:

ANTALL MØTT: 19

ANTALL FULLMAKTER: 10

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Det ble vedtatt å honorere styret med kr 120 000.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om vedlikeholdsbehov og kostnader

Protokolltilførsel fra seksjonseier Ingun Granli v/Kristin Granli:

"At et forslag til en vedlikeholdsplan er lagt fram som en orienteringssak, betyr ikke at vedlikeholdsplanen er vedtatt av årsmøtet. Eventuelle oppgraderinger i sameiet kan ikke besluttes av styret alene, men må vedtas av årsmøtet."

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om sameiets forsikringpremie

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Arild Beckmann meldte fratreden som styreleder.

Tor Gjendem ble valgt som styreleder for **1 år** iht. tilbud som ble fremlagt under årsmøtet, med følgende betingelser om honorar:

- Kr. 9 500 pr mnd som fast lønn
- Kr 1 250 pr time etter medgått tid (eks. mva) ved særskilt vedtak i styret/årsmøte
- Kr. 9 500 pr år for andre kostnader (eks. mva). Kontorlokale, utstyr mv

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Vedtak:
Najet Rydeng og Heidi Sheie Lillås meldte fratreden som styremedlemmer.

Marius Alexander S. Strand, Ivar Rummelhoff, Cathrina Kjærstad og Finn Bryde ble valgt som styremedlemmer for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Jan Strømme ble valgt som varamedlem for 1 år.

Varamedlem som har 1 år igjen av sin periode: Marcus Vier Simensen

5.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Margaret Andersen og Najet Rydeng ble valgt til valgkomitéen for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19.00.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder, Tor Gjendem, for 1 år
- Styremedlem, Marius Alexander S. Strand, for 2 år
- Styremedlem, Ivar Rummelhoff, for 2 år
- Styremedlem, Cathrina Kjærstad, for 2 år
- Styremedlem, Finn Bryde, for 2 år
- Varamedlem, Marcus Vier Simensen, 1 år igjen
- Varamedlem, Jan Strømme, for 1 år

Protokoll for Sameiet Uranienborgveien 7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Aune (sign.)	23.05.2025
Protokollvitne	Ivar Rummelhoff (sign.)	23.05.2025

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Uranienborgveien 7 torsdag 15.05.2025 kl. 18:00 - Uranienborgveien 7, i vaskekjelleren.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Johannes Aune (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 18 seksjonseiere og 15 representert med fullmakt, til sammen 33 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Ivar Rummelhoff valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Protokolltilførsel fra seksjonseiere Ingun Granli v/Einar Granli og Cathrina Kjærstad:

"Styret har på egen hånd besluttet å oppgradere parkeringsanlegget. Dette er en beslutning som styret ikke kan ta, men som årsmøtet må ta stilling til. Styret har kun fremmet spørsmålet om oppgradering skal finne sted som en orienteringssak, og ikke som en sak hvor det er nødvendig at årsmøtet tar beslutning. Innkallelsen til ovennevnte ekstraordinære årsmøte er derfor ugyldig."

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

21 stemte for, 9 stemte mot og 3 stemte blankt.

2. Forslag

2.1 Avstemming om presisert tilbud fra Parkveien Utvikling

OPPDATERT NAVNEFORTEGNELSE:

- ANTALL MØTT: 21
- ANTALL MED FULLMAKT: 15

Vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med Parkveien Utvikling AS iht. fremlagt forslag.

26 stemte for og 10 stemte mot. Forslaget ble vedtatt.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19.28.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Uranienborgveien 7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Aune (sign.)	16.05.2025
Protokollvitne	Ivar Rummelhoff (sign.)	16.05.2025



Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Uranienborgveien 7

Årsmøte 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 22.05.2025, kl 17:30

Sted: Uranienborgveien 7, i vaskekjelleren

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til uranienborgveien7@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Uranienborgveien 7 torsdag 22.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Årsmøte i Sameiet Uranienborgveien 7

Torsdag 22.05.2025, kl 17:30
Uranienborgveien 7, i vaskekjelleren

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2025 i Sameiet Uranienborgveien 7

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styrehonoraret fastsettes etterskuddvis på årsmøtet. For 2023 var honoraret på 120 000 kroner.

Styret foreslår at styrehonoraret videreføres og KPI justeres for en prisstigning på 4,1 prosent i 2024.

Forslag til vedtak: Styret honoreres med kr 125 000 for 2024 som fordeles mellom styrets medlemmer.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om vedlikeholdsbehov og kostnader

Styret har fått en oppfordring om å orientere om vedlikeholdsbehovet i sameiet og redegjøre for kostnadsanslaget.

Garasje: (Høy prioritert)

- Garasjen og garasjetak er stipulert til en kostnad på kr 21.500.000.
- Sprinkel og lys stipulert til 2.500.000.-
- Planlagt utført: 2025.

Fasade bakgård og brannbalkonger: (Høy prioritert)

- Brannbalkonger er priset til kr 5.300.000.-

- Fasade er stipulert til kr 3.500.000.-
- Planlagt utført: Bør utføres 2025/26 og før PU starter å bygge på sin tomt pga tilgang. Det reduserer sameietskostnader.

Oppgradering av lysarmaturer og nødlys: (Høy prioritet)

- Skifte fra lysstoffrør til LED-lys, samt montere nødskilt og nødlys i A og B oppgangen ble priset til 345 000.- i 2023.
- Bør prioriteres for å sikre forskriftsmessig nødlys.

Radiatorer: (Middels prioritet)

- Utskifting av radiatorer er stipulert til kr. 4.000.000.-
- Planlagt utført: ikke avklart, men bør gjøres så snart som mulig.

Vinduer: (Middels prioritet)

- Utskifting av vinduer i hele gården er piset (2024) til kr 3.850.000.
- Tillegg for vinduer i 7etg pga. dårlig bæring. Ikke priset.

Vann og avløp samt bad: (Middels prioritet)

- Utskifting av vann og avløp samt fornyelse av bad er priset (2023) til 16.000.000.-
- Planlagt utført: ikke avklart, men bør gjøres så snart som mulig.

Heiser i begge oppganger: (Lav prioritet)

- Utskifting av heiser i A og B oppgangen priset (2024) til kr 1.700.000.-

Balkonger front fasade: (Lav prioritet)

- Reparasjon av brannbalkonger fasade Uranienborgveien.
- Kostnad ikke stipulert.

Tak, piper og pipetopper, samt terrassedekke 7. etg.: (Vurderes som middels prioritet)

- Kostnad ikke stipulert.

Oversikten er laget etter utførte befaringer og en det befaringer i løpet av 2023/24

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

4.2 Orientering fra styret om sameiets forsikringpremie

Innmeldt sak fra beboer:

> "Kan styret orientere om status for forsikring og merkostnader knyttet til denne etter at restauranten i seksjon 5 fikk montert et anlegg for avtrekk i forbindelse med frityrkoking. Forsikringspremien har økt med 55 prosent siden 2017 mens styret tidligere har informert om at forsikringspremien har økt med 6 000 kroner. Kan en avklaring på dette spørsmålet prioriteres?"

Styret har bedt om tilbud på forsikring fra Gjensidige for å sjekke om vi kan reduser forsikringspremien, men Gjensidige ville ikke ha oss som kunde pga for mange skader i sameiet.

Vi fikk nytt forsikringsselskap (IF) i mai 2022. Da lå premien på 203 505 kroner, og nå ligger den på 242 103 kroner. Økning på 19 prosent i perioden er angivelig vanlig inflasjon og økte kostnader.

Årsaken til høy sum ellers er trolig at vi har hatt utbetalinger på litt over 400 000 kroner på forsikring bare siden vi byttet til IF - I tillegg til at kostnaden for forsikring generelt har økt.

Vi er en gammel blokk og må forvente skader på rør og annen infrastruktur som gjør at prisen vi betaler for forsikring blir ekstra høy.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

5. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen vil orientere om sin innstilling på årsmøtet.

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Arild Beckmann har ett år igjen som styreleder, men har gitt beskjed om han trekker seg fra vervet.

Det er innhentet tilbud fra ekstern styreleder, som vil legges frem under møtet som en del av valgkomitéens innstilling.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Najet Rydeng og Heidi Sheie Lillås

Najet har varslet om at hun fratrer fra vervet som styremedlem.

Styremedlem som har fullført sin periode: Bastian Poppe og Marius Alexander S. Strand

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har ett år igjen av sin periode: Trond Asmyr og Marcus Vier Simensen

5.4 Valg av valgkomité

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 13.05.2025

Styret i Sameiet Uranienborgveien 7

Styreleder, Arild Beckmann
Styremedlem, Najet Rydeng
Styremedlem, Bastian Poppe
Styremedlem, Heidi Schei Lilleås
Styremedlem, Marius Alexander S. Strand

Varamedlem, Marcus Vier Simensen

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Sameiet Uranienborgveien 7

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Arild Beckmann
Styremedlem, Najet Rydeng
Styremedlem, Heidi Schei Lilleås
Styremedlem, Marius Alexander S. Strand
Styremedlem, Bastian Poppe
Varamedlem, Marcus Vier Simensen

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på uranienborgveien7@gmail.com.

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Uranienborgveien 7

Sameiet Uranienborgveien 7 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 983554555. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 39 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 4

Vaktmester- og renholdstjeneste

Sameiet Uranienborgveien 7 kjøper vaktmestertjenester fra Rene Bygårder AS. De kan kontaktes på e-post: kontakt@renebygarder.no.

Rene Bygårder AS ivaretar oppgavene knyttet til rydding, snømåking og løpende vedlikehold.

Sameiet Uranienborgveien 7 har avtale med renholdstjeneste med Nova Service AS.

Styret i Sameiet Uranienborgveien 7 har tegnet yrkeskadeforsikring for dets ansatte.

Bredbånd, kabel-tv

Sameiet Uranienborgveien 7 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt

Sameiet har i løpet av våren fått nye nøkkelbrikker. Det gamle systemet var tungvint å drifte og vi får nå lås på søppelrommet som den nye nøkkelbrikken passer til. Hver enhet får utdelt to nøkkelbrikker.

Er det flere i husstanden kan nye nøkkelbrikker bestilles ved å henvende seg til styret på e-post uranienborgveien7@gmail.com.

Nye brikker kan hentes hos Lås & Nøkkel AS, Neuberggata 21. E-post: kontor@lasesmed.no.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Uranienborgveien 7, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Uranienborgveien 7 er forsikret i If Skadeforsikring NUF og har polisenummer SP4005324.2.1.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinært årsmøte har styret avholdt 6 styremøter, og hatt flere befaringer knyttet til ulike rehabiliteringsprosjekter.

Aktiviteter:

Da det omfattende vedlikeholdsbehovet i garasjeanlegget ble kjent for styret i desember 2023, har mye av styrets arbeid gått med til å kartlegge omfanget og innhenting av pristilbud for rehabilitering. Tilstandsrapporten fra Ødegaard og Lund var så alvorlig at dette vedlikeholdsprosjektet ble vurdert som det mest presserende. Styret har også sett på ulike samarbeidsløsninger med Parkveien Utvikling for å forhandle frem en så god avtale for sameiet som mulig.

På grunn av utbyggingen av nabotomten bør, av økonomiske grunner, også brannbalkonger og bakfasade oppgraderes til dagens standard.

Styret har i perioden også jobbet for å få en oversikt over vedlikeholdsbehovet. I løpet av de nærmeste 5 til 7 årene må følgende infrastruktur oppgraderes (i ikke-prioritert rekkefølge):

- Radiatorer og tilhørende rørsystem må skiftes
- Vinduer på begge sider av blokka må byttes
- Heisen i begge oppganger må oppgraderes til dagens standard
- Vannrør må byttes (og muligens soilrør)
- Lysarmaturer må skiftes fra lysstoffrør til LED og sikkerhet knyttet til brann må oppgraderes til dagens standard (at skilt med rømningsvei fungerer og at det er lys i oppgangen ved strømbrudd).

For å bedre sameiets likviditet er det i 2024 foretatt en økning i fellesutgiftene og leie av garasjeplass på 10 prosent.

For å redusere kostnader har styret skiftet forretningsfører, gått gjennom av avtaler for å reforhandle eller si opp, innhentet tilbud på ny forsikring.

Styret har arrangert to dugnader i 2024.

14.05.2025

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Uranienborgveien 7

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.05.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter		2 443 119	2 265 934	0	2 507 911
Sum		**2 443 119**	**2 265 934**	**0**	**2 507 911**
Sum		**2 443 119**	**2 265 934**	**0**	**2 507 911**
Forretningsførsel og revisjon	1	51 754	75 077	0	65 000
Lønn og honorar	2	136 920	29 092	0	136 920
Vedlikehold	3	774 010	210 261	0	555 000
Eksterne tjenester	4	324 625	571 892	0	200 000
Kabel-tv og bredbånd		212 314	199 449	0	215 000
Forsikring		171 427	163 185	0	242 500
Kommunale avgifter		214 693	260 252	0	376 000
Brensel og strøm		569 955	528 216	0	535 000
Andre driftsutgifter	5	5 688	5 991	0	35 000
Avskrivninger		6 361	3 319	0	0
Tap o.l		8 319	0	0	0
Sum		**2 476 065**	**2 046 733**	**0**	**2 360 420**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-32 946**	**219 201**	**0**	**147 491**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-32 946**	**219 201**	**0**	**147 491**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	6	6 418	3 308	0	0
Rentekostnad	7	88 637	75 688	0	78 782
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-82 218**	**-72 379**	**0**	**-78 782**
Årsresultat	**8**	**-115 164**	**146 822**	**0**	**68 709**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-902 498	895 884	0	-27 661
Opptak lån		1 130 000	0	0	0
Andre endringer i disponible midler	8	6 361	-1 236 175	0	0
Endring i disponible midler	**8**	**118 699**	**-193 469**	**0**	**41 048**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Inventar		0	6 361
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**0**	**6 361**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		181 627	0
Forskuddsbetalte kostnader	9	242 101	62 328
Andre fordringer		7 919	29 134
Avsetting tap		-11 582	-11 582
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		303 145	193 386
Innestående på særvilkår		9	9
Sum omløpsmidler		**723 218**	**273 275**
SUM EIENDELER		**723 218**	**279 636**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-1 082 992	-1 229 814
Årets resultat	8	-115 164	146 822
Sum egenkapital	**10**	**-1 198 156**	**-1 082 992**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	11	1 123 386	895 884
Sum langsiktig gjeld		**1 123 386**	**895 884**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		134 377	0
Leverandørgjeld		391 455	284 815
Skyldig off. myndigheter		43 262	0
Påløpne renter		439	6 212
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	7 159
Annen kortsiktig gjeld		228 455	168 558
Sum kortsiktig gjeld		**797 989**	**466 744**
Sum gjeld		**1 921 374**	**1 362 628**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**723 218**	**279 636**

Oslo 31.12.24
Styret i Sameiet Uranienborgveien 7

Sted:_____, dato:_____

Arild Beckmann Styreleder	Heidi Schei Lilleås Styremedlem	Bastian Poppe Styremedlem
Najet Rydeng Styremedlem	Marius Alexander S. Strand Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	4 424	0	0	10 000
Forretningsførerhonorar	46 617	66 615	0	55 000
Annen regnskapsførsel	712	0	0	0
Sum	**51 754**	**66 615**	**0**	**65 000**

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 2 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	120 000	25 500	0	0
Arbeidsgiveravgift	16 920	3 592	0	16 920
Sum	**136 920**	**29 092**	**0**	**16 920**

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.
Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6390 Annen kostnad lokaler	1 250	1 250	0	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	265 454	35 142	0	380 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	479 884	161 219	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	7 422	12 650	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	0	175 000
6695 Egenandel forsikring	20 000	0	0	0
Sum	**774 010**	**210 261**	**0**	**555 000**

Note 4 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	52 380	32 336	0	40 000
6360 Renhold	138 598	35 700	0	40 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	5 700	938	0	0
6725 Juridisk rådgivning	28 234	19 407	0	0
6740 Honorar konsulenttjenester	4 729	199 517	0	30 000
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	94 985	283 536	0	90 000
6790 Annen fremmed tjeneste	0	458	0	0
Sum	**324 625**	**571 892**	**0**	**200 000**

Note 5 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6540 Inventar / kontoutstyr	0	1 500	0	0
6890 Annen kontorkostnad	0	1 411	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	292	0	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	3 364	3 080	0	0
7772 Andre gebyrer	5 966	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	-3 935	0	0	35 000
Sum	**5 688**	**5 991**	**0**	**35 000**

Note 6 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	5 877	1 002	0	0
8059 Andre renteinntekter	542	2 306	0	0
Sum	**6 418**	**3 308**	**0**	**0**

Note 7 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8141 RENTER Gjeldsbrevlån	0	66 729	0	0
8142 Lånenr 1636.89.31571	32 292	0	0	78 782
8143 Gamle innfridde lån	49 029	0	0	0
8159 Andre rentekostnader	7 316	8 959	0	0
Sum	**88 637**	**75 688**	**0**	**78 782**

Note 8 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**-193 469**	**0**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-115 164	146 822
Tilbakeføring avskrivninger	6 361	3 319
Opptak av langsiktig lån	1 130 000	0
Avdrag langsiktig lån	-902 498	895 884
B. Årets endring i disponible midler	**118 699**	**-193 469**

Note 8 - Disponible midler

	2024	2023
C. Disponible midler 31.12	**-74 770**	**-193 469**

Negative disponible midler

Disponible midler i årsregnskapet viser negativt beløp.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene lån gjennom felleskostnadene.

Note 9 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	242 101	0
1749 Forskuddsbetalte kostnader	0	62 328
Sum	**242 101**	**62 328**

Note 10 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld.
Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Note 11 - Lån

Kreditor:	**DNB Bank ASA**
Formål:	Bytte bank
Lånenummer:	**16368931571**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2024
Rentesats:	7.15 %
Beregnet innfridd:	30.06.2044
Opprinnelig lånebeløp:	1 130 000
Lånesaldo 01.01:	0
Avdrag i perioden:	6 614
Opptak i perioden:	1 130 000
Lånesaldo 31.12:	**1 123 386**
Saldo 5 år frem i tid:	962 980

Lån

	Ant. andelør	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368931571	5	50 813	254 065
	3	42 344	127 032
	5	37 263	186 315
	10	34 722	347 220
	1	31 335	31 335
	1	15 667	15 667
	10	12 703	127 030
	1	10 163	10 163
	1	9 316	9 316
	1	8 045	8 045
	1	7 198	7 198

Resultat og balanse med noter for Sameiet Uranienborgveien 7.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Uranienborgveien 7

Styreleder	Arild Beckmann (sign.)	14.05.2025
Styremedlem	Heidi Schei Lilleås (sign.)	14.05.2025
Styremedlem	Bastian Poppe (sign.)	14.05.2025
Styremedlem	Marius Alexander S. Strand (sign.)	14.05.2025
Styremedlem	Najet Rydeng (sign.)	14.05.2025

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS

MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til årsmøtet i Sameiet Uranienborgveien 7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert **Sameiet Uranienborgveien 7** sitt årsregnskap som viser et **underskudd** på **NOK 242 269.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ. Viser til note 11 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Document ID: a38d98c-877f4e76-b219-846bd5f02ab

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betrygg ende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Aurland, 14.mai 2025
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: a38dd98c-877f-4c76-b219-8460d5ff02ab

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Fjordsenteret Onstadvegen 25, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: a38dd98c-877f-4c76-b219-8460d5ff02ab



Document ID: a38dd98c-877f-4c76-b219-8463d5ff02ab



Innkalling til årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Uranienborgveien 7

Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

Tid: torsdag 15.05.2025, kl 18:00

Sted: Uranienborgveien 7, i vaskekjelleren

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til uranienborgveien7@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

VEDLEGG



Dato: [velg dato]

Avtale i forbindelse med utbygging av Parkveien 27 mfl. og utnyttelse og oppgradering av parkeringsanlegget i Uranienborgveien 7

mellom

Sameiet Uranienborgveien 7

og

Parkveien Utvikling AS

Selmer

Bakgrunn

Parkveien Utvikling AS, org.nr. 931 190 660 (**PU**) planlegger utbygging av eiendommen Parkveien 27-31, (**P27-31**), samt Uranienborgveien 5, (**U5**) begge adressene er gnr.214, bnr. 261 i Oslo, i henhold til reguleringsplan S-5183. Planens felt 1, bygg B grenser delvis inntil Sameiet Uranienborgveien 7 org.nr. 983 554 555, **(U7**) sin eiendom Uranienborgveien 7, gnr. 214, bnr. 392.

PU har en interesse i å kunne sette inn vinduer i gavlen mot U7 helt inn til tomtegrensen og få tilgang til kjøring gjennom parkeringsanlegget i U7 for å kunne etablere bilparkering i kjeller i bygg B for 5-7 parkeringsplasser.

U7 har et ønske om oppgradere parkeringsanlegget i U7 og ønsker gjennom å samarbeide med PU å få bidrag til oppgradering av parkeringsanlegget.

Partene er derfor enige om følgende avtale (**Avtalen**):

1 RETTIGHETER OG PLIKTER SOM SKAL TINGLYSES

1.1 U7 samtykker til at det settes inn vinduer i gavlen i bygg B i P 27-31 mot U7 som vist i skisse i vedlegg 1.

1.2 De som får parkeringsplass i P 27-31 gis rett til å benytte innkjøring fra Uranienborgveien inn i og gjennom parkeringsanlegget i U7, gjennom særlig oppmerket sone for adkomst og kjøring inn til parkeringsplasser i P 27-31. De som disponerer parkeringsplass i P 27-31 skal dekke en pro rata andel av de til enhver tid løpende ca. drift- og vedlikeholdskostnadene U7 har i tilknytning til parkeringsanlegget, beregnet av samlet antall p-plasser i U7 og P-27-31 med adkomst gjennom U7. Beløpet fastsettes av styret i U7 og kan justeres årlig. Kostnadene forutsettes å være markedsmessige og skal uansett ikke være høyere enn det som kreves inn fra eksterne leietakere i U7. Adkomst gjennom parkeringsanlegget i U7 vil bli låst av med kodelås, som skal driftes og vedlikeholdes av P 27-31. For ordens skyld, P 27-31 og U5 skal være forpliktet til å akseptere force majeure hendelser, samt at gjennomkjøringen begrenses eller stenges for helt eller delvis for vedlikehold og eventuell rehabilitering eller ombygging av parkeringsanlegget i U7. Rettighetshaverne skal i et slikt tilfelle så vidt mulig varsles minst to måneder før stenging, og U7 skal så langt rimelig og praktisk mulig søke å holde gjennomkjøringen åpen ved alternative gjennomkjøringstraséer.

1.3 U7 forplikter seg til løpende alminnelig vedlikehold av sitt parkeringsanlegg. P27-31 forplikter seg til løpende alminnelig vedlikehold av sitt parkeringsanlegg og åpning til U7.

1.4 U7 gir U5 rett til adkomst til P 27-31 gjennom parkeringsanlegget i U7. Dette gjelder for ordens skyld kun adkomst for beboere i U5 som leier parkeringsplass i U7 eller P 27-31.

1.5 Punkt 1.1 til 1.5 over tinglyses på gnr. 214, bnr. 392, ved tinglysning av ekstrakt av denne avtale eller i egen(ne) erklæring(er). Eiere av p-plassene i P27-31 er de facto rettighetshavere. Dersom U7 i fremtiden har behov for å justere tinglyste rettigheter, skal rettighetshaverne i god tro søke å komme til enighet med U7 om slike endringer, herunder akseptere slike endringer som ikke er til vesentlig hinder for deres rettigheter i denne avtalen. PU skal for ordens skyld besørge at U7s rett på pro rata del av drifts og vedlikeholdskostnader tinglyses på parkeringsplassene.

2 KOMPENSASJON, OPPGRADERING OG OMBYGGING

2.1 PU betaler NOK 15 000 000 som en engangskompenasjon til U7 for rettighetene omtalt over.

Kompensasjonen skal benyttes til utbedring og opprustning av parkeringsanlegget i hovedsak som omtalt i tilbud 23.1.25, men skal også benyttes til maling av innvendig overflater og montering av belysning i kjøresoner, samt oppgradering av takoverflate for parkeringsanlegget i hovedsak slik som beskrevet i tilbud av 6.1.2025, begge beskrivelser inntatt i vedlegg 2. Prinsipptegningene utarbeidet av PU er for ordens skyld kun veiledende for hvordan taket kan utformes og er ikke bindende – det sentrale er at taket forskjønnes.

2.2 PU er innforstått med at U7 har en ramme for samlet oppgradering på NOK 21 mill (medregnet kompensasjonen på NOK 15 mill fra PU). U7 presenterer endelig planer for oppgraderingene av parkeringsanlegget og taket, for PU for eventuelle kommentarer og innspill før endelig valg av hvilke tiltak som skal utføres. Det skal avtales regelmessige møter mellom partene fra denne avtale trer i kraft og gjennom perioden for oppgradering av parkeringsanlegget og takoverflaten. PU skal gi U7 tilkomst og riggplass for utføring av utbedringsarbeidene ut 2025. Arbeidene forutsettes utført i løpet 2025, men senest i løpet av 1 halvår 2026. For ordens skyld, forsinkelser som følge av forhold utenfor U7 sin kontroll, uforutsette skader på garasjeanlegget eller forhold på PU sin side skal ikke medføre at U7 er i mislighold av avtalen så lenge U7 etter beste evne forsøker å ferdigstille garasjearbeidene innen utløpet av Q2 2026.

2.3 Utbetalingstidspunktet avtales nærmere, men skal følge betalingsplan for utbedringsarbeidene og NOK 1 500 000 skal utbetales på det tidligere av (i)når endelig utført arbeid som partene har blitt enige om etter punkt 2.1. og (ii) når beløpet er nødvendig for oppgjør av U7s samlede forpliktelse for utbetaling av rammen på NOK 21 mill som omtalt i punkt 2.1

2.4 P27-31 besørger og bekoster selv åpning i vegg fra U5 inn i U7, kodelås og åpning fra U7 inn i bygg B og eventuelle (brann)dører, samt rampe inn i kjeller i bygg B. Partene skal sammen vurdere nødvendig brannttiltak i henholdsvis parkeringsanlegget og utbyggingen i P 27-31. PU kan etter nærmere avtale med styret plassere stillaser på U7 i forbindelse med utbygging av P27-31.

2.5 U7 er ikke ansvarlig for kostnader utover det som følger eksplisitt av avtalen. PU er selv ansvarlig for alle kostnader knyttet til arbeidet med tilrettelegging for gjennomkjøring samt vinduer i gavlen i bygg B. PU skal holde U7 skadesløs for eventuelle tap og skader de påfører U7 i forbindelse med arbeidet.

2.6 PU har risiko for at de får nødvendig dispensasjon og godkjennelser fra relevante myndigheter og at rettighetene i denne avtalen lar seg gjennomføre i praksis.

2.7 I tillegg til MNOK 15 som er avtalt i punkt 2.1, skal PU utbetale NOK 200 000 til U7 ved signering av avtale innen 2505.2025, for å avhjelpe U7s likviditet i forbindelse med inngåelse av denne avtalen. U7 kan disponere pengene fritt. Vederlaget forutsetter godkjennelse av avtalen fra sameiermøtet i U7 innen 16.05.2025.

3 PARKERINGSPLASSER

PU må søke dispensasjon fra reguleringsplanen for å utnytte kjeller i bygg B til parkering for biler. Avtalen er ikke betinget av at PU får dispensasjon for etablering av parkeringsplasser for biler i bygg B, men dersom PU ikke får slik dispensasjon, skal U7 legge til rette for at fremtidig boligeiere i P 27-31 får fortrinnsrett til leie av parkeringsplasser i U7 som ikke er leiet ut til seksjonseiere i U7, til markedsmessige betingelser.

4 BETINGELSER FOR BINDENDE AVTALE

Avtalen er betinget av den godkjennes av styret i PU og sameiermøtet i U7.

Oslo [Dato]

Sameie Uranienborgveien 7	Parkveien Utvikling AS
[Klikk og skriv navn]	[Klikk og skriv navn]
[Klikk og skriv tittel]	[Klikk og skriv tittel]

H U S O R D E N S R E G L E R

for

SAMEIET URANIENBORGVEIEN 7

Endret den 20.04.1989, **19.03.012, 02.04.2014, 17.11.2014, 27.04.16 og 26.04.17**

1. Disse husordensregler er utarbeidet på grunnlag av lov av 3. mai 1983 nr. 7 - om eierseksjoner. Hensikten med reglene er å sikre forsvarlig bruk av sameiets eiendom og å fremme godt naboskap mellom sameierne.

Seksjonene må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for øvrige sameiere. Fellesområder og fellesanlegg må likeledes behandles slik at fellesinteressene ivaretas og slik at driftsutgiftene holdes nede.

2. Sameierne må alltid påse at seksjonen brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter eller sjenanse for andre sameiere. Enhver sameier har krav på nattero fra kl.23.00 til kl. 06.00, og i dette tidsrom bør tapping av badevann unngås. Håndverksarbeid i seksjonene må ikke utføres til de tider det skal være ro. Banking må ikke forekomme etter kl. 21.00 på hverdager, etter kl. 18.00 på lørdager og ikke helligdager. Radio- og fjernsynsapparater må dempes, slik at naboer ikke sjeneres. Den som vil drive musikk- eller sangundervisning må treffe spesiell avtale med styret, og naboens samtykke må foreligge. Ved selskapeligheter etter kl. 23.00, må hensyn tas til naboene.

Oppussing eller ombygging av leilighet, utover normalt vedlikehold man utfører selv, må utføres mellom kl. 07.30-16.30 mandag - fredag, og utenom norske helligdager. Dette omfatter også frakt av rivningsmaterialer, materialer og innredninger relatert til oppussing. Det omfatter ikke presserende reparasjoner, som f.eks. tilkallelse av rørlegger ved akutt behov.

Seksjonseier plikter å gjøre rent i heis, oppgang og utgangsdør hver dag. Hvis dette ikke blir gjort, vil styret utføre dette for seksjonseiers regning.

Inn- og utflytting etter kl. 22.00 er ikke tillatt.

Anvisninger fra sameiets styre må etterkommes, jfr. punkt 19

3. På balkonger eller i vinduer må det ikke henges opp tøy, slik at det er synlig fra vei eller gate. Banking, risting eller børsting av tøy, sengeklær, tepper, puter eller møbler etc. på balkonger eller i vinduer er ikke tillatt, fordi dette sjenerer naboseksjonene. Det er ikke tillatt å lufte gjennom seksjonens utgangsdører mot korridor.

4. Etter tapping av vann må alle kraner skurs godt igjen så de ikke står og drypper. Sameierne må sørge for at avløpsrør fra vasker og WC ikke tilstoppes. Sameierne plikter å utbedre enhver skade, som skyldes åpne kraner eller tilstoppede rør. Vannkraner som lekker må pakkes om snarest mulig, og sameieren må betale utgiftene selv. Skulle det oppstå lekkasje på vannrør eller annen skade som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, må rørlegger straks tilkalles. Skade uaktsomhet forårsaket ved at vann renner over og ned gjennom etasjene, blir i sin helt å erstatte av ansvarlig sameier.

5. Blir ruter knust i seksjonen, påligger det sameieren straks å besørge ny rute innsatt for egen regning, selv om skaden er forårsaket på tilfeldig måte.

6. Sameierne har plikt til å feie og holde rent utenfor sin egen leilighet.

7. Oppdager sameieren skade, feil eller mangler som sameieren ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra til styret.

8. Oppdages veggdyr i en seksjon, skal det straks meldes til styret, og sameieren plikter øyeblikkelig å sørge for forskriftsmessig utrydding av veggdyrene.

9. Husdyrhold tillates hvis ikke dyret etter styrets oppfatning er til vesentlig sjenanse for sameierne.

10. Det er ikke tillatt å sette opp skilt, (bortsett fra navneskilt på egen dør), markiser, antenner, blomsterkasser o.l. uten styrets godkjennelse.

11. Det må ikke plasseres gjenstander av noe slag i trappe- oppgang, felles-kjeller. Sameiet har ikke som oppgave å oppbevare eller framskaffe steder egnet til å oppbevare sykler
Barnevogner, sykler, kjelker og ski m.v. plasseres i sameierens bod eller på anvist plass.

12. Avfall pakkes inn i plastposer eller solid papir ombudet med hyssing og kastes i søppelsjakten. Lukene til sjakten skrues godt til etter bruk. Søppel og ting som settes igjen i fellesarealer aksepteres ikke og eierne vil bli fakturert for bortkjøring av kasting.

Det er ikke tillatt å kaste væsker, glødende avfall, flasker og glass som kan knuses i fallet i sjakten. Slike ting som store kolli må fjernes på annen forsvarlig måte av sameieren selv eller etter avtale med styret.

13. Fyrstikker eller bart lys må ikke i noen tilfelle brukes i kjeller eller boder. Dette er straffbart etter brannloven. Røyking er også forbudt på disse stedene.

Lyset må slukkes og dørene låses når boder og kjeller forlates.

14. Kjeller og boder skal holdes rene og i orden.
Det er forbudt å plassere avfall i oppgang.

Hvis det søles i kjeller, trappeoppgang, heiser eller boder må vedkommende straks rengjøre etter seg.

15. Alle ytterdører skal holdes låst hele døgnet.

16. Unødig opphold eller støy i oppganger og trapper skal unngås.
Skade og hærverk på sameiets eiendom skal erstattes av skadevolderen eller dennes foresatte.

Oppdages skade på sameiets eiendom, skal dette snarest meldes til styret.

17. Vaskeriet benyttes etter tur og rengjøres etter bruk.
Sameierne må rette seg etter instrukser for bruk av rommene og det maskinelle anlegg.

18. Biler må ikke parkeres i eller foran innkjøringene til garasjene, eller at de er til hinder for gående eller kjørende trafikk.

19. Klager på brudd på husordensreglene eller annen sjenerende adferd, rettes skriftlig til styret.

20. Personlige gjenstander som faller ned fra balkonger og vinduer er vedkommende sameier ansvarlig og for hvis ikke skaden dekkes av gårdens ansvarsforsikring.

21. Alle dører mot korridor som byttes ut, skal slå samme vei og ha tilnærmet samme utseende som de eksisterende dører.

22. Parabol er ikke tillatt oppsatt på sameiets vegger, gulv og tak.

23. Forbudt mot oppsetting av Aircondition.

24. Seksjonseier bekoster rens og sjekk av brannanlegg etter betongarbeid.

25. Grilling og bruk av åpen ild på brannbalkong og terrasser er forbudt, da dette medfører brannfare.



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Uranienborgveien 7

Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

Tid: torsdag 26.09.2024, kl 11:30

Sted: Teams

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til Epost ikke angitt i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Uranienborgveien 7

torsdag 26.09.2024, kl 11:30 Teams

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Forslag

2.1 Forslag fra styret om valg av ny revisor

Det foreslås av styret å bytte revisor fra BDO til Blåberg Revisjon AS. Årlig pristilbud (2024 priser) er på kr 6 750. Pris i 2023 for revisjon hos BDO er på kr 8 462,-. Bytte vil med dette medføre en årlig besparelse på om lag kr 1700,-.

Forslag til vedtak: Det vedtas av årsmøtet å bytte revisor til Blåberg Revisjon AS.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Uranienborgveien 7 torsdag 26.09.2024 kl. 11:30 - Teams .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 6 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 6 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Anette Cecilie Johnsen ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Arild Beckmann valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Forslag

2.1 Forslag fra styret om valg av ny revisor

Det foreslås av styret å bytte revisor fra BDO til Blåberg AS.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl.11:40

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Uranienborgveien 7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anette Cecilie Johnsen (sign.)	26.09.2024
Protokollvitne	Arild Beckmann (sign.)	26.09.2024

V E D T E K T E R

for

Sameiet Uranienborgveien 7, **org. nr. 983 554 555**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på ekstra ordinært årsmøte 29.11.2018)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Uranienborgveien 7. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 28.05.1986.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 39 seksjoner derav 34 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner på gnr. 214, bnr. 392 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Eiere av seksjoner på 30 kvm disponerer vederlagsfritt en kjellerbod, eiere av seksjoner på 74, 82 og 88 kvm to kjellerboder og eiere av seksjoner på 100 og 120 kvm. disponerer tre kjellerboder. Eiendommens øvrige kjellerareal eies og disponeres i fellesskap av boligseksjonseierne (etter bruttoareal av hver seksjon). Inntekter av dette arealet fordeles etter bruttoareal av hver boligseksjon.

(4) Eiere av seksjonene nr. 36, 37, 38, og 39 disponerer terrasse i tilknytning til seksjonene.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av ny eier
(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

(4) Ved eierskifte skal seksjonseieren betale kr. 1500,- til sameiet til dekning av bl.a. registrering, navneskilting på postkasser og porttelefoner, orientering om rutiner ved søppeltømming og opplæring i bruk av vaskeri.

(5) Seksjonseierne plikter å oppgi epost-adresse til styret og forretningsfører.

2-3 Godkjenning av leier
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

(4) Ved utleie skal seksjonseier oppgi navnet på leietakeren og alle som skal bebo seksjonen, samt innflyttingsdato. I tillegg er seksjonseier forpliktet til å dokumentere at leietakeren har akseptert sameiets husordensregler som en del av leiekontrakten. Seksjonseier er ansvarlig for skader som leietakeren måtte påføre fellesarealet både i forbindelse med inn- og fraflytting og i leieperioden. Seksjonseier er også ansvarlig for å videreformidle relevant informasjon fra styret og forretningsfører til leietakeren.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk - for sameier med næringsseksjoner (gjelder ikke der næringsseksjonen er garasje-/bodseksjon eller annet som betjener boligene)
(1) Følgende seksjoner har hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:
Seksjonsnummer 36, 37, 38, og 39 disponerer terrasse i tilknytning til seksjonene.

Eiere av seksjoner på 30 kvm disponerer vederlagsfritt en kjellerbod, eiere av seksjoner på 74, 82 og 88 kvm to kjellerboder og eiere av seksjoner på 100 og 120 kvm. disponerer tre kjellerboder

Eneretten gjelder fram til 31.12.2047 (maksimalt 30 år).

(2) Seksjonseiere som har eksklusiv disposisjonsrett over terrasse i tilknytning til sin seksjons, jf. 6-2 (3), er imidlertid forpliktet til å sørge for *renhold* av terrassene. En representant for sameiet har rett til å foreta inspeksjon for å kontrollere renholdet samt behovet for reparasjoner og vedlikehold.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser
Parkeringsplasser på fellesareal

4-1 Organisering
Sameiet/seksjonseierne disponerer 48 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 48 som fellesareal

4-2 Rettslig disposisjonsrett
(1) Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av boligseksjonseierne i fellesskap.

(2) Styret kan leie ut parkeringsplasser på sameiets fellesareal til boligseksjonseierne og til andre utenfor sameiet.

(3) Det er utarbeidet egne regler og avtale for leie av parkeringsplass som regulerer tildeling, bruk, leie, oppsigelse med mer.

(4) Den enkelte leier av parkeringsplass kan ikke fremleie parkeringsplassen til andre.

(5) Alle seksjonseiere skal, om mulig, være berettiget til leie av en garasjeplass i eiendommens kjeller.

Seksjonseiere har fortrinnsrett til leie av garasjeplass. Ved overdragelse av boligseksjon kan leiekontrakt på garasjeplass overføres til ny seksjonseier, såfremt tidligere eier har gyldig leiekontrakt ved overdragelsestidspunkt. Seksjonseier som i dag ikke leier en garasjeplass vil kunne få stilt en garasjeplass til disposisjon innen 3 kalendermåneder dersom det ønskes.

4-3 Vedlikeholdsansvar
Sameiet har ansvar for vedlikehold av parkeringsplassene.

4-4 Kostnadsfordeling
Den som disponerer parkeringsplass betaler månedlig leie til sameiet. Leien fastsettes av styret, og skal minimum dekke de faktiske kostnader knyttet til drift og vedlikehold av parkeringsplassene.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(12) Dugnad skal annonseres på oppslagstavlen minimum 10 dager på forhånd. Hver seksjon plikter å stille med en person dersom det lar seg gjøre.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers

vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Eierne av seksjonene nr. 36, 37, 38, og 39 disponerer terrasse i tilknytning til seksjonene. Disse belastes med månedlig leie etter arealstørrelse. Beløpet fastsettes av styret. Det

samlede ekstrabeløp skal dekke sameiets forventede vedlikeholdsutgifter og reparasjonsutgifter som følge av seksjonseiernes bruk av terrassene

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Som sikkerhet for oppfyllelse av forpliktelsene etter disse vedtekter deponerer i tillegg hver seksjonseier hos sameiet en ikke rentebærende pantobligasjon på kr. 5000,-. Pantobligasjonen skal være prioritert innenfor 80 prosent av gjeldende verditakst. Ved mislighold er sameiet berettiget til å beslutte å gjøre gjeldende alle kreditorrettigheter etter pantobligasjonens tekst.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 3 andre medlemmer samt 1 varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i 2 år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon en stemme og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-2 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Protokoll til årsmøte 2024 for Uranienborgveien 7 S/E

Organisasjonsnummer: 983554555
Møtet ble avholdt 13. juni kl. 18:00, Sameiets vaskerom/kjeller.

Antall stemmeberettigede som deltok: 22
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Bastian Poppe er valgt.
✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Aleksandar Damcevski foreslått. Som protokollvitner ble Marcus Vier Simensen foreslått.
✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til 150 000
✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Benkeforsalg: Styrets godkjørelse settes til kr 120.000
✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Arild Beckmann

Følgende stilte til valg:
Arild Beckmann

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Najet Rydeng
Heidi Sheie Lillås

Følgende stilte til valg:
Najet Rydeng
Heidi Sheie Lillås

Varamedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Trond Asmyr
Marcus Vier Simensen

Følgende stilte til valg:
Trond Asmyr

Torstein Pedersen
Marcus Vier Simensen

Signaturer:

Møteleder:

Bastian Poppe /s/

Protokollfører:

Aleksandar Damcevski /s/

Protokollvitne:

Marcus Vier Simensen /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5277
Uranienborgveien 7 S/E

Transaksjon 09222115557519990582 Signert AD, BP, MVS

Velkommen til årsmøte i Uranienborgveien 7 S/E

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
13. juni 2024 kl. 18:00, Sameiets vaskerom/kjeller.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Uranienborgveien 7 S/E

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Bastian Poppe er valgt.

Sak 2
Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3
Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Aleksandar Damcevski foreslått. Som protokollvitner ble Marcus Vier Simensen foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fastsettelse av honorarer
- Mot Fastsettelse av honorarer

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styrets godtgjørelse settes til 150 000
2. Benkeforsalg: Styrets godkjørelse settes til kr 120.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Arild Beckmann

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Heidi Sheie Lillås
- Najet Rydeng

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marcus Vier Simensen
- Torstein Pedersen
- Trond Asmyr

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Arild Beckmann	Uranienborgveien 7 A
Styremedlem	Bastian Poppe	Uranienborgveien 7 A
Styremedlem	Najet Rydeng	Uranienborgvn. 7 B
Styremedlem	Marius Alexander S. Strand	Uranienborgveien 7 A
Varamedlem	Heidi Schei Lilleås	Uranienborgveien 7 A
Varamedlem	Marcus Vier Simensen	Uranienborgveien 7 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne

Generelle opplysninger om Uranienborgveien 7 S/E
Sameiet består av 39 seksjoner.
Uranienborgveien 7 S/E er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983554555, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
214 392

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Uranienborgveien 7 S/E har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i perioden siden siste årsmøte gjennomført 10 styremøter og et beboermøte. Styret har behandlet mange kompliserte saker det siste året. Styret har hatt kontakt pr. telefon, fysisk og e-post mellom styremøtene for å avklare saker. Viktige saker i perioden har vært:

a) Økonomi: I forbindelse med behandling av budsjett 2024 har styret besluttet økning av felleskostnadene. Bakgrunnen for dette er generell prisøkning og en anstrengt økonomi i sameiet.

b) Styret har siden siste årsmøte brukt mye tid på å skaffe en helhetlig oversikt over vedlikeholdsbehovet i gården. Samt satt opp en prioriteringsliste for hvilke tiltak styret mener er viktigst å få gjennomført først.

c) Styret har ryddet opp i mange gamle og dyre avtaler som har kostet sameiet unødvendig mye.

d) Styret har valgt å inngå en ny avtale om forretningsførsel med Oslo og omegn boligforvaltning (OBF) og da sagt opp avtalen med OBOS fra og med 01.07.2024. Den nye avtalen vil spare sameiet for mye utgifter fremover.

e) Det ble gjennomført felles dugnad 25.10.2023 og 13.05.2024. Takk til alle som bidro til dugnadene.

f) Styret har jobbet intenst for å inngå kontrakter for utleie av garasjeplasser. På nåværende tidspunkt er alle plasser det er mulig å parkere biler på utleid.

g) Styret har laget forslag til innhenting av egenkapital/finansiering av vedlikeholdsarbeidene som må gjennomføres.

h) Styret har drøftet videre drift av felles gårdsvaskeri. Styret registrer at det er en håndfull seksjonseiere som benytter vaskeriet. Styret har derfor besluttet at vaskeriet vil bli avviklet når det ikke lenger er fungerende vaskemaskiner der. De seksjonseierne som benytter seg av vaskeriet har blitt informert om dette. Hva vaskeriet vil bli brukt til etter avviklingen har vi ikke tatt stilling til.

i) Etter en brannteknisk tilstandsvurdering i 2022 hvor det ble anbefalt installasjon av heldekkende brannvarsling ble det hentet inn flere tilbud av forrige styret. Nåværende styret valgte ikke å gå videre med noen av disse tilbudene, men heller innhente egne tilbud. Noe som resulterte i installasjonen av brannvarslingsanlegget fra SFTY høsten 2023.

j) Styret har mottatt flere klager knyttet til støy fra seksjoner i strid med sameiets husordensregler. Klagene formidles til eierne og registreres. Vi ønsker å minne om at husordensreglene i sameiet skal følges.

k) Det har vært mye løpende vedlikeholdsbehov. Spesielt i forbindelse med heiser, radiatorer og fjernvarmeanlegget det siste året. Styret gjennomførte strengt nødvendige reparasjoner og vedlikehold, men ønsker å gjennomføre en mer helhetlig utskiftning av radiatorer, sprinkelanlegg og rør i garasjen i 2024. I 2023 ble det også gjennomført et lovpålagt eltilsyn. Alle pålegg har blitt fulgt opp og utbedret. Styret har også hatt en tilstandsvurdering av felles elanlegg. Forslag til oppgraderinger blir fulgt opp.

l) Styret har fått installert kameraovervåkning ved innkjøringen til garasjen og i garasjen. En inngjerding av området ved søppelbøttene er også snart sluttført. Dette er strengt nødvendig da vi opplever at fremmede roter gjennom søppelcontainerne og griser fælt. Samtidig vet styret at det er mange av beboerne i sameiet som ikke sorterer søppel riktig. Slike egoistiske holdninger fra enkelte beboere fører til ekstraarbeid for styret og bøter/økt gebyr fra renovasjonsetaten. Det henger oversikter i oppgangene over hva som kan kastes i søppelcontainerne. Følg disse. Styret registrerer også at det er flere beboere som ikke kaster papp og papir i riktig container. Alle beboere er en del av et fellesskap. Så følg reglene og veiledningene, da slipper vi unødvendige økte kostnader

m) Heisene i sameiet begynner å bli gamle og elektronikken er delvis utdatert. Da er det ekstra viktig at alle beboere passer på og ikke overbelaster heisene. Heisstans alene kostet sameiet over 130 000 kroner i 2023 og hittil i 2024. Om en heisstans skyldes feil benyttelse av heisene fra enkelte beboere vil styret fakturere seksjonseierne for kostnaden tilknyttet dette.

n) Styret har måttet sette seg inn i en sak som gjelder en av næringsseksjonene. Denne saken alene har tatt mye av styrets tid da den både har en stor saksmengde og inneholder mange elementer. o) Styret har fulgt opp reguleringssaken for "Lille Uranienborg". Det vil si utbyggingen som vil starte opp mot bakgården en eller annen gang i fremtiden

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital på kr 1 082 992 i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ikke hensyntatt i budsjettet.

Resultat
Årets resultat på kr 146 822 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 141 389.
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 10 %

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 446 000 til ordinær drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Uranienborgveien 7 S/E.

Lån
Uranienborgveien 7 S/E har to lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET URANIENBORGVEIEN 7

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET URANIENBORGVEIEN 7.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

Penneo Dokumentnøkkel: 0UW6A-74VEJK-W0XS2-0UCBI-QZYGS-KRKC1B

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i ulike land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0UWUX-7AVUK-W9FS2-0UC8I-Q2TGS-KKCT8

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i og ovalte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

SAMEIET URANIENBORGVEIEN 7
ORG.NR. 983 554 555, KUNDENR. 5277

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	- Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 889 781	1 505 783	2 683 000	2 448 000
Avgiftspliktige inntekter	3, 10	281 900	262 350	484 000	234 000
Garasjer	10	256 500	296 800	0	0
Andre inntekter	3	2 100	11 450	25 000	1 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 430 281**	**2 076 383**	**3 192 000**	**2 683 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 592	-11 167	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-25 500	-79 200	-150 000	-150 000
Avskrivninger	15	-3 319	-3 319	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 462	-8 880	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-66 615	-64 044	-90 000	-78 750
Konsulenthonorar	7	-218 924	-452 385	-95 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-189 551	-378 400	-526 000	-446 000
Forsikringer		-163 185	-166 521	-218 000	-240 000
Kommunale avgifter	9	-260 252	-242 389	-287 500	-320 000
Garasjer	10	-164 347	-188 188	0	0
Energi/fyring	11	-528 216	-593 700	-521 000	-402 000
TV-anlegg/bredbånd		-199 449	-218 957	-227 000	-209 000
Andre driftskostnader	12	-379 668	-53 470	-147 000	-145 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 211 080**	**-2 460 619**	**-2 292 650**	**-2 092 400**
DRIFTSRESULTAT		**219 201**	**-384 236**	**899 350**	**590 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	3 308	27 009	0	0
Finanskostnader	14	-75 688	-58 957	0	-2 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-72 379**	**-31 948**	**0**	**-2 500**
ÅRSRESULTAT		**146 822**	**-416 184**	**899 350**	**588 100**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-416 184		
Reduksjon udekket tap		146 822	0		

SAMEIET URANIENBORGVEIEN 7
ORG.NR. 983 554 555, KUNDENR. 5277

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	15	6 361	9 680
SUM ANLEGGSMIDLER		**6 361**	**9 680**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader	16	16 358	13 089
Kundefordringer		1 194	1 334
Forskuddsbetalte kostnader		62 328	57 121
Driftskonto OBOS-banken		193 386	36 927
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	6 630
Sparekonto OBOS-banken		9	8
SUM OMLØPSMIDLER		**273 275**	**115 109**
SUM EIENDELER		**279 636**	**124 789**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	17	-1 082 992	-1 229 814
SUM EGENKAPITAL		**-1 082 992**	**-1 229 814**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	895 884	981 039
Annen langsiktig gjeld	19	52 080	48 080
SUM LANGSIKTIG GJELD		**947 964**	**1 029 119**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 003	47 399
Leverandørgjeld		284 815	204 435
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 600 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	20	70 475	73 160
Påløpte renter		6 212	337
Påløpte avdrag		7 159	0
Annen kortsiktig gjeld		0	153
SUM KORTSIKTIG GJELD		**414 664**	**325 484**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**279 636**	**124 789**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.04.2024

Styret i Sameiet Uranienborgveien 7

Arild Beckmann /s/ Bastian Poppe /s/ Najet Rydeng /s/

Marius Alexander S. Strand /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 419 107
Kapitalinnkalling	250 002
Kabel - TV	99 960
Porttelefon	92 072
Garasjeleie m/mva	70 400
Strøm elbil intern	27 500
Merverdiavgift	17 600
Terrasse	8 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 985 281**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasjeleie m/mva	-70 400
Merverdiavgift	-17 600
Strøm elbil Intern	-7 500
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 889 781**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Garasjeleie m/mva	269 400
Ladestrøm m/mva	12 500
Automatpenger	600
Flyttegebyr	1 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**284 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 592
SUM PERSONALKOSTNADER	**-3 592**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 25 500.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 462.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, Bing Hodneland advokatselskap DA	-19 407
OPAK AS	-46 406
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 142
Tor Hojem AS	-12 219
Ødegård og Lund AS	-133 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-218 924**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-35 142
Drift/vedlikehold VVS	-13 180
Drift/vedlikehold elektro	-11 437
Drift/vedlikehold heisanlegg	-117 735
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-2 560
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 498
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-189 551**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-175 977
Feieavgift	-4 463
Renovasjonsavgift	-79 812
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-260 252**

NOTE: 10
GARASJER

INNTEKTER GARASJER	
Felleskostnader garasje, avgiftsfri	256 500
Leieinntekter avgiftspliktige, se note 3	269 400
Strøm el-bil, avgiftspliktig, se note 3	12 500
Strøm el-bil avgiftsfri (intern), se note 2	20 000
SUM INNTEKTER GARASJER	**558 400**
KOSTNADER GARASJER	
Forsikring	-54 395
Drift/vedl.hold	-13 513
Styrehonorar	-8 500
Elektrisk energi	-46 722
Vaktmester	-10 779
Arbeidsgiveravgift	-1 197
Skadedyrarb	-4 217
Forretningsførerhonorar	-22 205
Revisjon	-2 821
SUM KOSTNADER GARASJER	**-164 349**
SUM GARASJER	**394 051**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-28 813
Fjernvarme	-499 403
SUM ENERGI / FYRING	**-528 216**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 250
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 650
Lyspærer og sikringer	-6 810
Vaktmestertjenester	-32 336
Vakthold	-283 536
Renhold ved firmaer	-35 700
Snørydding	-938
Andre fremmede tjenester	-458
Kontor- og datarekvisita	-1 500
Andre kontorkostnader	-1 411
Bank- og kortgebyr	-3 080
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-379 668**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 001
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	446
Andre renteinntekter	1 860
SUM FINANSINNTEKTER	**3 308**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-28 730
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-39 099
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-41
Renter og provisjon på kassekreditt	-6 818
SUM FINANSKOSTNADER	**-75 688**

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Tilgang 2020	16 594	
Avskrevet tidligere	-6 914	
Avskrevet i år	-3 319	
		6 361
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**6 361**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-3 319**

NOTE: 16
RESTANSER FELLESKOSTNADER

Restanser på felleskostnader	
Restanser pr. 31.12.2023	27 940
Tap på krav	-11 582
SUM RESTANSER FELLESKOSTNADER	**16 358**

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

Selskapet har negative disponible midler pr. 31.12.23. Følgende tiltak gjøres, for å bedre likviditeten: Kassekreditt, med ramme kr 600 000 beholdes. Kategorien felleskostnader økes med 10 % fra 01.01.2024.

Styret vurderer å kalle inn kapital på et sted mellom 10 og 15 millioner som skal blant annet gå til etterslep av vedlikehold og bedre selskapets økonomi.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2020	-500 000	
Nedbetalt tidligere	83 658	
Nedbetalt i år	40 202	
		-376 140
OBOS-BANKEN		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2022	-600 000	
Nedbetalt tidligere	35 303	
Nedbetalt i år	44 953	
		-519 744
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-895 884**

NOTE: 19

Depositum garasjer	-34 080
Depositum parkeringsplasser	-18 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-52 080**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig mva.	-70 475
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-70 475**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (74564) med polisenummer SP4005324. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018	Rørrehabilitering (avløpsrør)	Utført av Proline Innvendig rehabilitering av avløpsrør.
2009	Garasje	Nytt armatur og generell oppussing av garasjen
2009	Oppussing av oppganger	
2008	Ferdigstilling terrasser	
2008	Bytte av lamper i garasje og oppganger	
2007	Rehabilitering av takterrassene	
2007	Bytte av garasjeport	
2005	Asfaltering	Asfaltering av nedkjørsel til garasjeanlegg
2004	Fasade/bakgård	Fasade/bakgård samt maling av vinduer/bakgård
2004	Ny pumpe	Ny pumpe, samt yttervegg er drenert på nytt.
2003	Utbedringer i fyrrommet / Rep.varmtvann	Selskapet har hatt store utbedringer i fyrrommet og reparasjoner av varmtvannet i 2003

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.06.24
Selskapsnummer: 5277 **Selskapsnavn:** Uranienborgveien 7 S/E

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.



Innkalling til ekstraordinært årsmøte

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Sameiet Uranienborgveien 7

Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

Tid: onsdag 30.04.2025, kl 18:00

Sted: Nomaden

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til uranienborgveien7@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

_ _ _ _

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Uranienborgveien 7

onsdag 30.04.2025, kl 18:00 Nomaden

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Forslag

2.1 Avtale i forbindelse med utbygging av Parkveien 27 mfl.

Som varslet i brev til alle seksjonseiere i Sameiet Uranienborgveien 7 sendt mandag 14. april, ønsker styret at vi går gjennom og stemmer over tilbudet vi har fått fra Parkveien Utvikling.

Grunnen til at vi ønsker å behandle denne saken i et ekstraordinært årsmøte er tilbudets varighet.

Vedlagt denne innkallingen finner du avtaleutkastet fra PU, samt skisse over hvordan vår utsikt mot nord vil bli.

Legger også ved en kopi av beboerbrevet for de som ikke ennå har lest det:

"Beboerbrev

Kjære naboer!

Vi har nå fått et nytt tilbud fra Parkveien Utvikling (PU) som er vesentlig bedre enn det forrige tilbudet.

Vi legger ved selve avtaleteksten slik at dere har fullt innsyn. Det er en oversiktlig og grei kontrakt som gir oss store fordeler. Kontrakten vil ikke detaljregulere alle forhold, men være retningsgivende slik at vi i sameiet kan definere bruken av garasjen.

Kort fortalt er PU villige til å betale oss 15 millioner kroner til rehabilitering av garasjeanlegget inkludert rehabilitering av taket.

PU har signalisert at dette er deres øvre grense og ønsker en rask avklaring slik at de kan legge andre planer for utbygging. Derfor har styret valgt å kalle inn til ekstraordinært årsmøte på kort varsel hvor vi kun tar stilling til dette tilbudet.

Styret jobber videre fram til ekstraordinært årsmøte for å få klarhet i alle forhold rundt avtalen, bla. de skattemessige forholdene. Dette vil vi informere om på møtet.

Prisestimat frorehabilitering:

Vi har fått fageksperter til å anslå en pris for rehabiliteringen. Styret kommer til å jobbe for å kutte kostnader og finne bedre løsninger, men per i dag er dette det beste anslaget de ekspertene vi har vært i kontakt med har gitt:

Garasjeanlegg innvendig: 15 239 000,- mill NOK ink MVA

Utvendig garasjetak: 5 800 000,- mill NOK ink MVA

Sum: 21 039 000,- mill NOK

De ønsker:

1. Gjennomkjøring for mellom 5 og 7 biler og fortrinn på å leie garasjeplass prioritert etter seksjonseiere, men før eksterne leietakere.
2. Å bygge helt inn til garasjeveggen mot vår nordlige fasade med vinduer (se vedlagt skisse).

Styret vurderer dette tilbudet som godt, og noe som langt på vei vil bidra til å finansiere rehabiliteringen av garasjeanlegget. Vi har satt opp en oversikt over estimerte kostnader ved totalrenovering av garasjen slik at det er lettere å se hva kostnadene. Det er selvfølgelig ikke mulig å beregne dette helt nøyaktig siden ingen kan vite hvor omfattende arbeidet blir, men disse prisene er basert på ekspertenes erfaring og beste vurdering.

Derfor mener vi dette er et godt tilbud:

- Vi får 15 millioner kroner til å rehabilitere garasjen. Hvis vi takker nei til dette må vi betale for rehabiliteringen selv.
- Ekstrabelastningen ved at 5-7 biler ekstra kjører ut og inn, og at de som har garasjeplass også kan gi inn via garasjeporten i U7 vil være liten.
- De vil også bidra til å dekke drift og vedlikehold via en fast leie, på linje med det andre leietakere gjør, altså ingen ekstra utgift for oss.
- En rehabilitering av garasjen vil bidra til verdiøkning for alle boenhetene i sameiet. Å ha tilgang til å leie parkeringsplass i en topp vedlikeholdt garasje vil gjøre alle leilighetene mer attraktive ved salg.
- Garasjen må rehabiliteres, men ved å gjøre dette nå vil vi spare mye sammenlignet med å gjøre det om noen år. Da vil adkomsten bli vanskeligere i og med at PU bygger rundt vårt garasjeanlegg."

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med Parkveien Utvikling AS iht. fremlagt forslag.

Flertallskrav: 2/3 flertall

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

VEDLEGG



Dato: [velg dato]

Avtale i forbindelse med utbygging av Parkveien 27 mfl. og utnyttelse og oppgradering av parkeringsanlegget i Uranienborgveien 7

mellom

Sameiet Uranienborgveien 7

og

Parkveien Utvikling AS

Selmer

Bakgrunn

Parkveien Utvikling AS, org.nr. 931 190 660 (**PU**) planlegger utbygging av eiendommen Parkveien 27-31, (**P27-31**), samt Uranienborgveien 5, (**U5**) begge adressene er gnr.214, bnr. 261 i Oslo, i henhold til reguleringsplan S-5183. Planens felt 1, bygg B grenser delvis inntil Sameiet Uranienborgveien 7 org.nr. 983 554 555, **(U7**) sin eiendom Uranienborgveien 7, gnr. 214, bnr. 392.

PU har en interesse i å kunne sette inn vinduer i gavlen mot U7 helt inn til tomtegrensen og få tilgang til kjøring gjennom parkeringsanlegget i U7 for å kunne etablere bilparkering i kjeller i bygg B for 5-7 parkeringsplasser.

U7 har et ønske om oppgradere parkeringsanlegget i U7 og ønsker gjennom å samarbeide med PU å få bidrag til oppgradering av parkeringsanlegget.

Partene er derfor enige om følgende avtale (**Avtalen**):

1 RETTIGHETER OG PLIKTER SOM SKAL TINGLYSES

1.1 U7 samtykker til at det settes inn vinduer i gavlen i bygg B i P 27-31 mot U7 som vist i skisse i vedlegg 1.

1.2 De som får parkeringsplass i P 27-31 gis rett til å benytte innkjøring fra Uranienborgveien inn i og gjennom parkeringsanlegget i U7, gjennom særlig oppmerket sone for adkomst og kjøring inn til parkeringsplasser i P 27-31. D som disponerer parkeringsplass i P 27-31 skal dekke en andel av kostnad til drift og vedlikehold av parkeringsanlegget, fastsatt til kr [xx]/år/p-plass i P 27-31. Beløpet justeres årlig med tilsvarende endringene i KPI. Adkomst gjennom parkeringsanlegget i U7 vil bli låst av med kodelås.

1.3 U7 forplikter seg til løpende alminnelig vedlikehold av parkeringsanlegget.

1.4 U7 gir U5 rett til adkomst til P 27-31 gjennom parkeringsanlegget i U7.

1.5 Punkt 1.1 til 1.5 over tinglyses på gnr. 214, bnr. 392, ved tinglysning av ekstrakt av denne avtale eller i egen(ne) erklæring(er).

2 KOMPENSASJON, OPPGRADERING OG OMBYGGING

2.1 PU betaler NOK 15 000 000 som en engangskompenasjon til U7 for rettighetene omtalt over.

2.2 Kompensasjonen skal benyttes til utbedring og opprustning av parkeringsanlegget i hovedsak som omtalt i tilbud [23.1.25], men skal også benyttes til maling av innvendig overflater og montering av belysning i kjøresoner, samt oppgradering av takoverflate for parkeringsanlegget i hovedsak slik som beskrevet i [xxx], begge beskrivelser inntatt i vedlegg 2. U7 presenterer endelig planer for oppgraderingene som legges frem for PU for eventuelle kommentarer og innspill. Det skal avtales regelmessige møter mellom partene fra denne avtale trer i kraft og gjennom perioden for oppgradering av parkeringsanlegget.

2.3 PU skal gi U7 tilkomst og riggplass for utføring av utbedringsarbeidene ut 2025. Arbeidene forutsettes utført i løpet 2025, men senest i løpet av 1 halvår 2026.

2.4 Utbetalingstidspunktet avtales nærmere, men skal følge betalingsplan for utbedringsarbeidene og NOK [2 500 000] skal utbetales ved endelig utført arbeid.

2.5 P27-31 besørger og bekoster selv åpning i vegger i vegg fra U5 inn i U7 og åpning fra U7 inn i bygg B og eventuelle (brann)dører, samt rampe inn i kjeller i bygg B. Partene skal sammen vurdere nødvendig branntiltak i henholdsvis parkeringsanlegget og utbyggingen i P 27-31. PU kan plassere stillaser på U7 i forbindelse med utbygging av P27-31.

3 PARKERINGSPLASSER

PU må søke dispensasjon fra reguleringsplanen for å utnytte kjeller i bygg B til parkering for biler. Avtalen er ikke betinget av at PU får dispensasjon for etablering av parkeringsplasser for biler i bygg B, men dersom PU ikke får slik dispensasjon, skal U7 legge til rette for at fremtidig boligeiere i P 27-31 får fortrinnsrett til leie av parkeringsplasser i U7, som ikke er leiet ut til seksjonseiere i U7, til markedsmessige betingelser.

4 BETINGELSER FOR BINDENDE AVTALE

Avtalen er betinget av den godkjennes av styret i PU og sameiermøtet i U7. Slike godkjennelser forutsettes å foreligge innen [20. april 2025]

Oslo [Dato]

Sameie Uranienborgveien 7

[Klikk og skriv navn]

[Klikk og skriv tittel]

Parkveien Utvikling AS

[Klikk og skriv navn]

[Klikk og skriv tittel]



Parkveien 27-31 2024 08	Parkveien Utvikling AS Org. nr.: 919 026 499	Forprosjekt Gnr./Bnr.: 214/261	B44	Fasade Sørvest	1:100 0 1 5m	REV. 19.02.2025 02.09.2024	Reiulf Ramstad Arkitekter Org. nr.: 978 690 793

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Uranienborgveien 7 onsdag 30.04.2025 kl. 18:00 - Nomaden.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Johannes Aune (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 21 seksjonseiere og 11 representert med fullmakt, til sammen 32 stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Ivar Rummelhoff valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

2. Forslag

2.1 Avtale i forbindelse med utbygging av Parkveien 27 mfl.

Flertallskrav: 2/3 flertall

Vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å inngå avtale med Parkveien Utvikling AS iht. fremlagt forslag.

19 stemte for, 11 stemte mot og 2 stemte blankt. Forslaget falt.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og årsmøte ble hevet kl. 19.08.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Uranienborgveien 7

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Aune (sign.)	02.05.2025
Protokollvitne	Ivar Rummelhoff (sign.)	30.04.2025

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0115/25
Vår referanse: 3680486/25772497
Bestilling: C3 2025-02-18 (5) 79

Dato
18.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
31681	105	28.5.1986	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT RESEK/ENDRING FORMÅL/BRØK/TILLEGGSDEL

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	214	392	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/31681/105
Uthentet 2025-02-18 10:19
Side 1 av 2

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT
BYSKRIVEREN I OSLO
26 MAI 86 031681

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriften § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. 214	Bnr. 0392	Fnr.	Kommune Oslo
2. Eier	Navn: Eierne av seksjon 1 - 39 i eiendommen			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [X] bruksenhetenes areal eller [ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [x] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Avskriftens riktighet bekreftes

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/31681/105
Uthentet 2025-02-18 10:19
Side 2 av 2

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	N	22/2653	21	B	30/2653
2	N	24/2653	22	B	30/2653
3	N	37/2653	23	B	82/2653
4	N	17/2653	24	B	120/2653
5	N	19/2653	24	B	88/2653
6	B	120/2653	26	B	82/2653
7	B	88/2653	27	B	30/2653
8	B	82/2653	28	B	30/2653
9	B	30/2653	29	B	82/2653
10	B	30/2653	30	B	120/2653
11	B	82/2653	31	B	88/2653
12	B	120/2653	32	B	82/2653
13	B	88/2653	33	B	30/2653
14	B	82/2653	34	B	30/2653
15	B	30/2653	35	B	82/2653
16	B	30/2653	36	B	100/2653
17	B	82/2653	37	B	74/2653
18	B	120/2653	38	B	100/2653
19	B	88/2653	39	B	100/2653
20	B	82/2653	40		
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		2653/2653

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Jeg vedlegger fullmaktserklæringer fra samtlige seksjons-eiere.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
22.april 1986	for hjemmelshaverne til seksjon 1-39 i gnr. 214, bnr. 0392 i henhold til fullmakt Jørgen Fr. Moen h.r.advokat
Sted: Oslo	

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
H.r.advokat Jørgen Fr.Moen	Kongensgt.6 0153 Oslo 1	42.50.60

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/KINE FJERDINGEN
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0115/25
Vår referanse: 3680485/25772492
Bestilling: C3 2025-02-18 (5) 80

Dato
18.02.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
524313	105	31.12.1974	PANTSETTELSESERKLÆRING SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	214	392	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/524313/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

no. 24313 1974
overhpllo 21/12

214-392

BEGJÆRING OM OPPDELING AV EIENDOMMEN Uranienborgveien 7, OSLO I SELVEIERSEKSJONER.

1. Undertegnede, adv. Torgny Hanisch, begjærer hele eiendommen Uranienborgveien 7, Oslo, oppdelt i 39 selveierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameie-brøken, samt eksklusiv disposisjonsrett over leilighet, forretning og andre rom i henhold til fordelingslisten.

2. Sameiet forbeholdes panterett for kr. 5.000,- uten opptrinnsrett i hver seksjon til dekning av felles forpliktelser. Denne panterett har plikt til å vike prioritet innenfor 90% av første tinglyste kjøpesum.

3. Fordelingsliste:

...../2

Oslo, den 30.12.1974.
URANIENBORGVEIEN 7

Adv. Torgny Hanisch

Fullmakt bevar her

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/524313/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/524313/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

...rdelin...gsskjema

...ksj...	Etasje	Leil. nr.	Forretn. nr.	Antall be-boelsesrom	Antall rom	Kjellerbod nr.	Areal m2	Sameie-brøk
	1		1		1		22	22/5177
	1		2		1		23	23/5177
	1		3		1		33	33/5177
	1		4		1		19	19/5177
	1		5		1		20	20/5177
	2	121		4		1-2 (K-1)	102	102/5177
	2	122		3		3-4 "	77	77/5177
	2	221		3		5-6-6a(K-1)	74	74/5177
	2	222		1		7-8 "	26	26/5177
	2	223		1		9-10 "	26	26/5177
	2	224		3		11-12 "	69	69/5177
	3	131		4		13-14 "	102	102/5177
	3	132		3		15-16 "	77	77/5177
	3	231		3		17-18 "	74	74/5177
	3	232		1		19-20 "	26	26/5177
	3	233		1		21-22 "	26	26/5177
	3	234		3		23-24 "	69	69/5177

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/524313/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

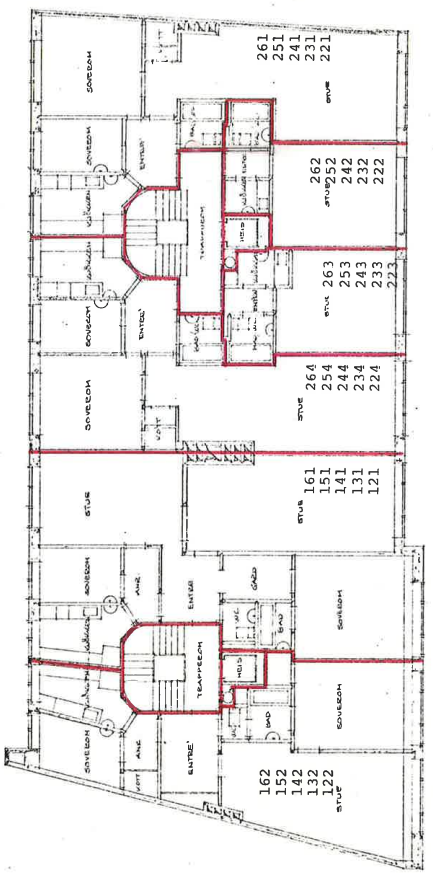
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/524313/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

Fordelingsskjema

Seksj. nr.	Etasje	Leil. nr.	Forretn. nr.	Antall be- beboelsesrom	Antall rom	Kjellerbod nr.	Areal m2	Sameiebrøk
18	4	141		4		25-26 (K-1)	102	102/5177
19	4	142		3		27-28 "	77	77/5177
20	4	241		3		29-30 "	74	74/5177
21	4	242		1		31-32 "	26	26/5177
22	4	243		1		33-34 "	26	26/5177
23	4	244		3		35-36 "	69	69/5177
24	5	151		4		37-38 "	102	102/5177
25	5	152		3		39-40 "	77	77/5177
26	5	251		3		41-42 "	74	74/5177
27	5	252		1		43-44 "	26	26/5177
28	5	253		1		45-46(1.etg.)	26	26/5177
29	5	254		3		47-48 "	69	69/5177
30	6	161		4		49-50 "	102	102/5177
31	6	162		3		51-52 "	77	77/5177
32	6	261		3		53-54 "	74	74/5177
33	6	262		1		55-56 "	26	26/5177
34	6	263		1		57-58 "	26	26/5177
35	6	264		3		59-60 "	69	69/5177

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/524313/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/524313/105
Uthentet 2025-02-18 10:20



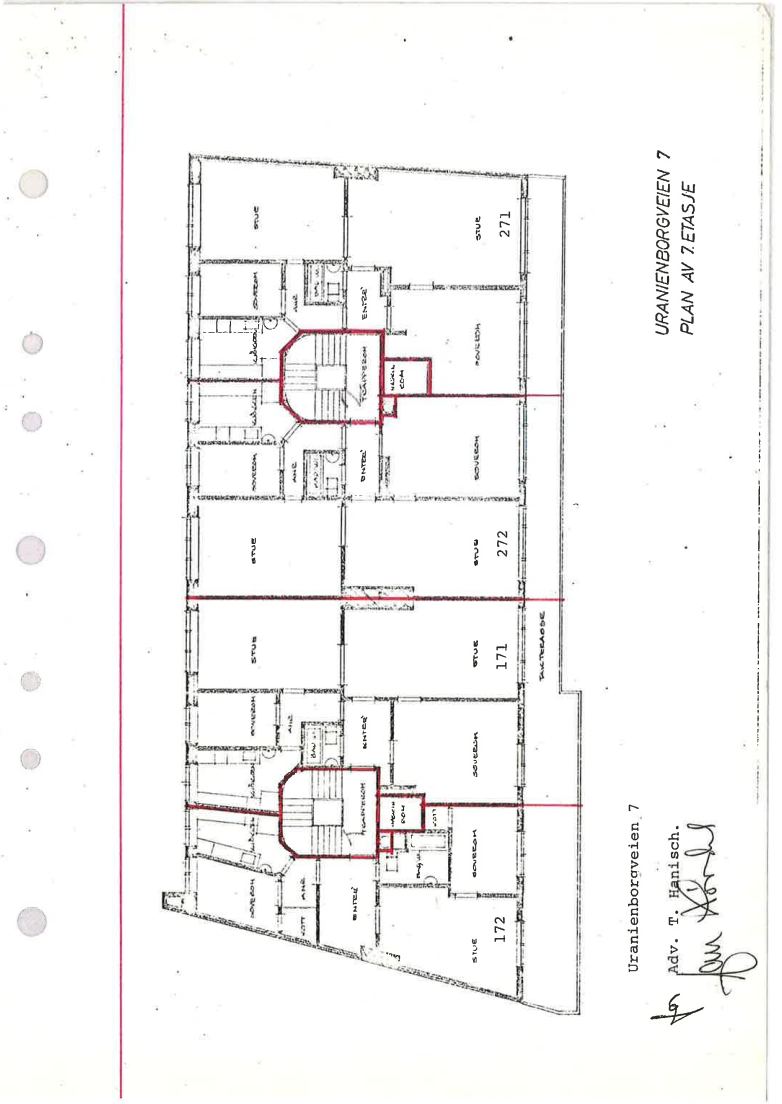
URANIENBORGVEIEN 7
PLAN AV 2-6. ETASJE

Uranienborgveien 7

Adv. T. Hanisch.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/524313/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/524313/105
Uthentet 2025-02-18 10:20



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/524313/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/524313/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

Fordelingsskjema

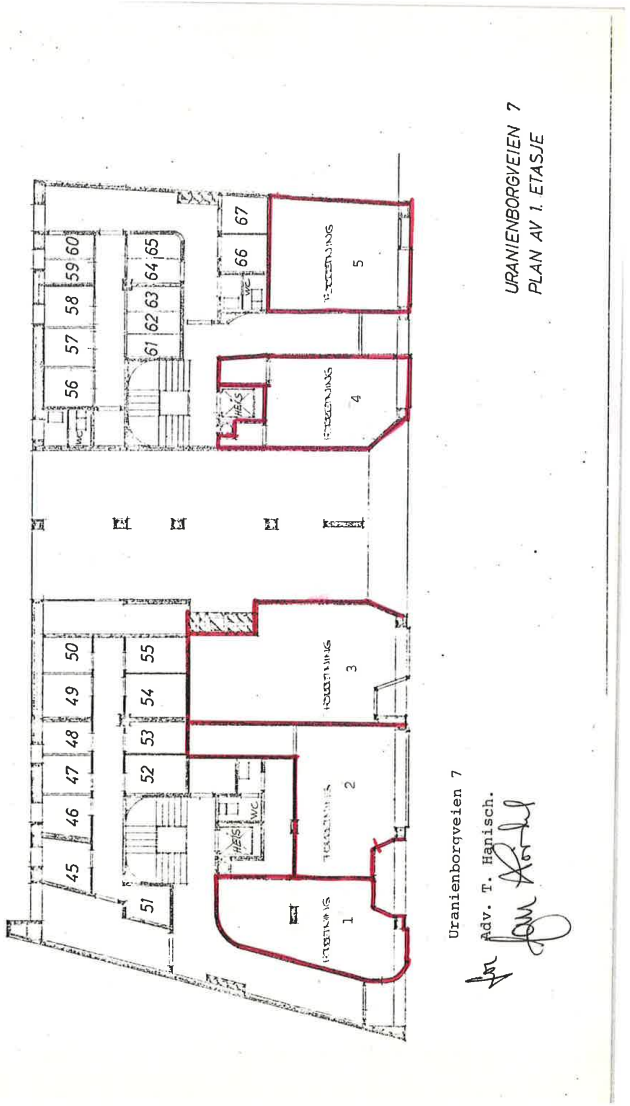
Seksjons nr.	Etasje	Leil. nr.	Forretn. nr.	Antall beboelsesrom	Antall rom	Kjellerbod nr.	Areal m2	Sameie-brøk
36	77	171		4		61-62 (1.etg.)	82	82/5177
37	77	172		3		63-64 "	59	59/5177
38	77	271		4		65-66 "	82	82/5177
39	77	272		4		67 "	87	87/5177

Oslo, den 30.12.1974.
Fredrik Stangenborgveien 7

Adv. T. Hanisch

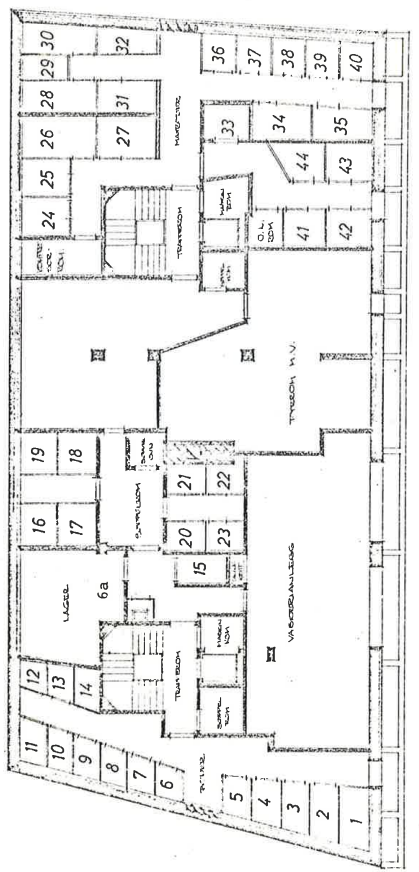
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/524313/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/524313/105
Uthentet 2025-02-18 10:20



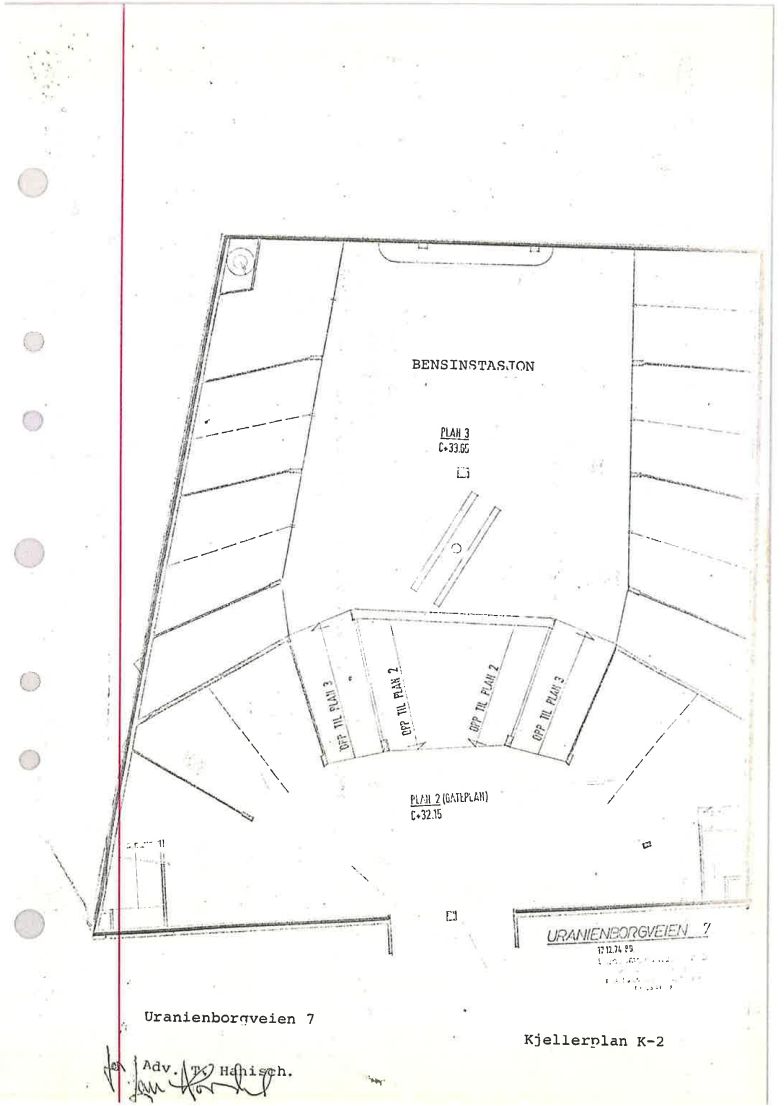
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/524313/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/524313/105
Uthentet 2025-02-18 10:20



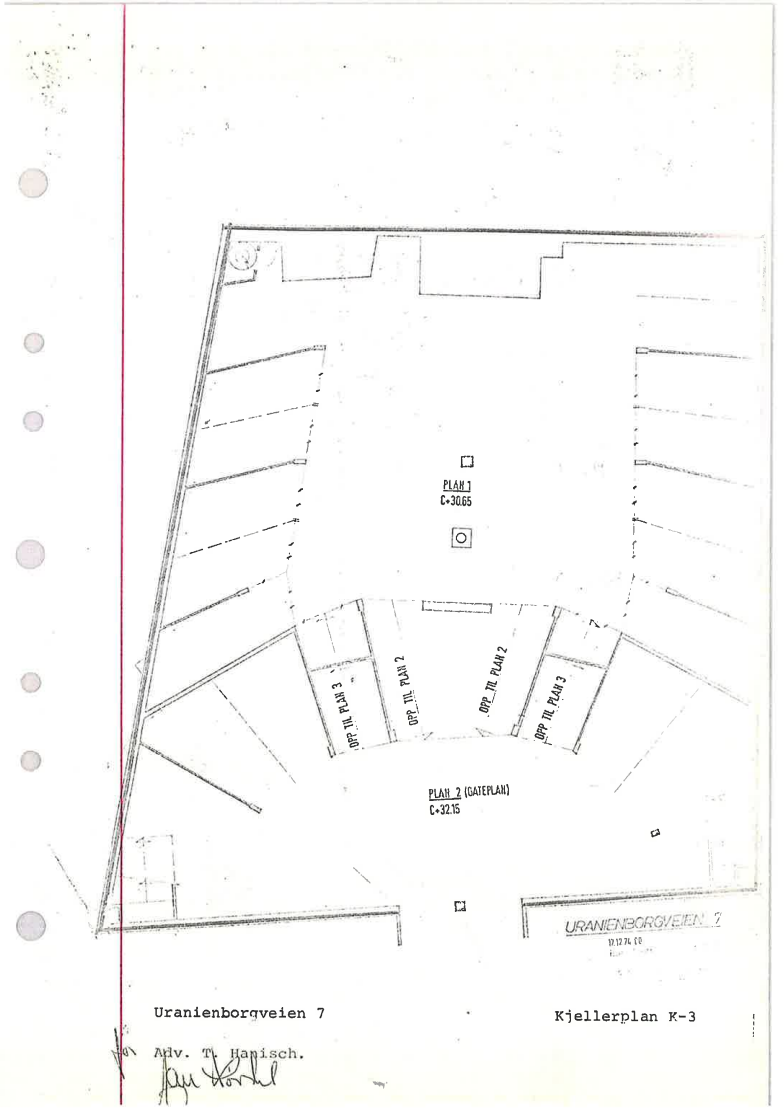
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/524313/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/524313/105
Uthentet 2025-02-18 10:20



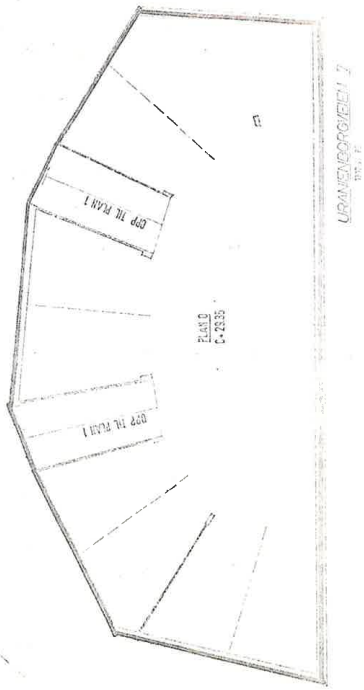
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/524313/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/524313/105
Uthentet 2025-02-18 10:20



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/524313/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/524313/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

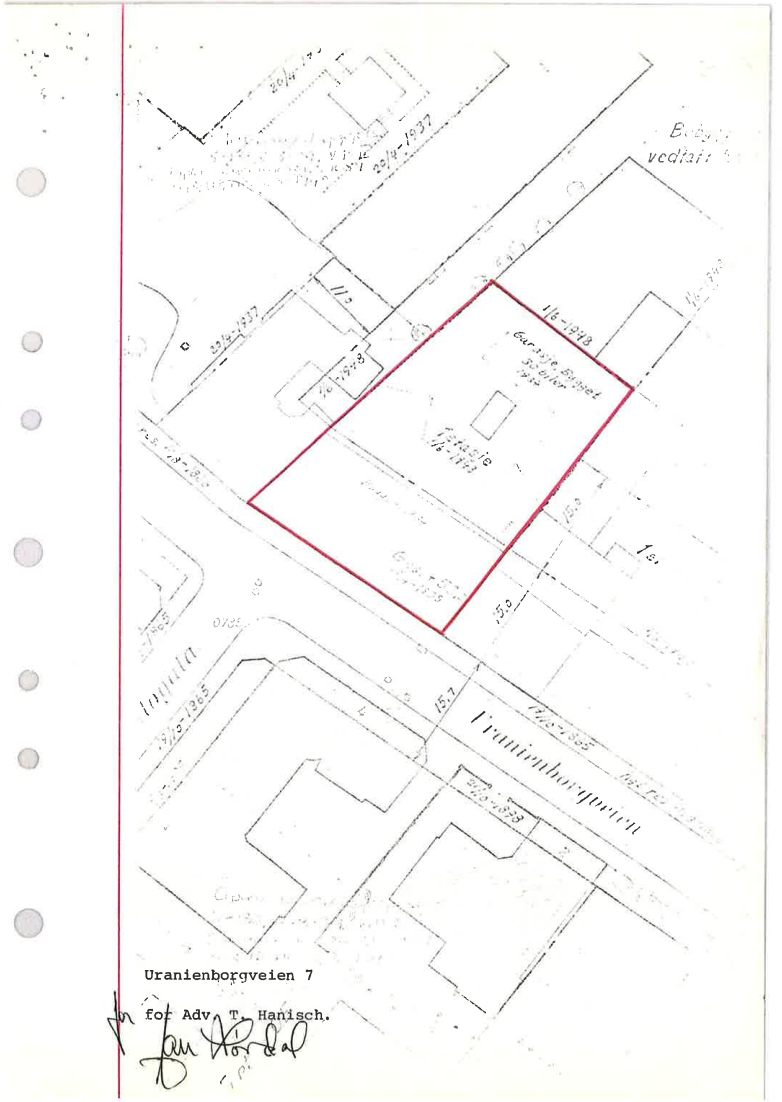


Uranienborgveien 7 Kjellerplan K-4

Adv. T. Hanisch.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/524313/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/524313/105
Uthentet 2025-02-18 10:20



Uranienborgveien 7

for Adv. T. Hanisch.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1974/524313/105
Uthentet 2025-02-18 10:20

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-5183

Saken gjelder: Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Hegdehaugsveien 28 m.fl.

Vedtaksdato: 30.08.2023
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Saken består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for Hegdehaugsveien 28 m.fl., Uranienborg

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for gnr./bnr.: 214/22, 214/59, 214/87, 214/88, 214/89, 214/90, 214/91, 214/92, 214/94, 214/95, 214/96, 214/98, 214/233, 214/234, 214/236, 214/238, 214/260, 214/261, 214/262, 214/263, 214/388, 214/390, 214/391, 214/392, 214/393, 214/394, 214/395, 214/396, 214/397, 214/398 og del av: 214/93, 214/99, 250/9, 999/167, 999/817.

Kartnummer OIB-201900078, datert 15.03.2022 og revidert 10.01.2023.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for både vern og utvikling av kvartalet gjennom en helhetlig plan. Det legges til rette for at planområdet kan utvikle seg som et flerfunksjonelt område for økt byliv, flere boliger og andre formål som ikke kommer i konflikt med kulturminneinteresser.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for bebyggelse- og anleggsformål

1.1 Utnyttelse

For områder som omfattes av hensynssone H570 utgjør eksisterende bebyggelse maksimal utnyttelse, med unntak av søppelskur.

Parkering, lager, boder og tekniske anlegg under terreng og delvis under terreng skal ikke medregnes i BRA for ny bebyggelse. Utnyttelse for ny bebyggelse er for øvrig angitt i bestemmelser for feltene.

1.2 Plassering og høyder

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og grenser for regulerte høyder som angitt på plankartet, og med presiseringer som angitt i bestemmelser for feltene.

På de feltene der byggegrense for ny bebyggelse ikke vises, gjelder formålsgrenser og/eller feltgrense som byggegrense.

For områder som omfattes av hensynssone H570 er byggegrenser og maksimale høyder gitt av eksisterende bebyggelse. I tillegg tillates det etablert mindre søppelskur, men ikke innenfor forhagebelte mot Oscars gate.

1.3 Eksisterende trær som skal bevares

For trær som er vist på plankartet med symbol eksisterende tre som skal bevares gjelder følgende:

Trær tillates ikke felt eller flyttet.

Trær som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand, skal erstattes med tilsvarende type.

All beskjæring av trærne skal utføres av sertifisert arborist/trepleier. Beskjæring skal kun skje i den grad det er vurdert som sikkerhetsmessig nødvendig eller for å ivareta treets stabilitet.

For treet mellom felt 1 og 7 gjelder i tillegg følgende:
Gravearbeider, oppfylling av terreng eller andre tiltak som kan påvirke treets røtter negativt tillates ikke. For tiltak som berører treet skal det redegjøres for hvordan rotsonen ivaretas i ny situasjon og i bygge- og anleggsfasen. Eventuelle arbeider i nærheten av treet skal følges av arborist. Sikring av treet i anleggsperioden skal skje på anvisning av arborist.

Som del av rammesøknaden for oppføring av bebyggelse skal det redegjøres for hvordan treet skal ivaretas og sikres i anleggsperioden.

1.4 Avkjørsel

Avkjørsler for bil skal være som vist med piler på plankartet.

1.5 Støy

Det skal tilbys bruksmessige egnede, private eller felles uteoppholdsarealer med soner med støynivå under anbefalt grense, iht. tabell 2 i T-1442/21.

Det tillates etablert bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul og rød støysone. For å sikre god bokvalitet til boliger som etableres i støyutsatte områder, gis det følgende presiseringer:

Leilighetene skal ha minimum en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom, herunder minimum ett soverom, skal vende mot stille side.

Det tillates følgende avbøtende tiltak som erstatning for stille side, begrenset til inntil 10 leiligheter i bygg B og D i felt 1 og for maksimalt 5 dB overskridelse av grenseverdiene i T-1442:

- Dempet fasade i form av bygningsmessige løsninger på eller integrert i fasade/balkong for å oppnå tilfredsstillende utendørs støynivå, forutsatt god arkitektonisk utforming og at tiltak er en integrert del av arkitekturen.
- Andre avbøtende tiltak, som solskjerming og balansert mekanisk ventilasjon, som alternativ til bygningstekniske løsninger i/på fasaden.

1.6 Fjernvarme

Tiltak over 1.000 m^2 innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn.

1.7 Krav om fossilfrie bygge- og anleggsplasser

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

1.8 Overvann

For oppføring av nybygg i felt 1 og 4-6 gjelder:

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse og søknad om tiltak som berører uteareale skal det være dokumentert i utomhusplan, takplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring iht. 3-trinnstrategien er ivaretatt for tiltaket. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende drenerings-/flomlinjer eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik fra eksisterende drenerings-/flomlinjer eller fuktdrag gjennom planområdet være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

For tiltak på eksisterende uteareale i felt 2-7 gjelder følgende:
3-trinnsstrategien skal følges opp så langt det lar seg gjøre.

1.9 Blågrønn faktor

For oppføring av nybygg i felt 1 og 4-6 gjelder:

Blågrønn faktor skal beregnes etter Oslo-metodikken for beregning av blågrønn faktor i henhold til «Blågrønn faktor for boliger i Oslo – norm» (11.12.2019). Blågrønn faktor skal være minimum 0,7.

1.10 Anlegg i grunnen

Det tillates ikke installasjoner eller andre tiltak i eller på grunnen som kan hindre eller vanskeliggjøre fremføring av t-baneanlegg/jernbaneanlegg.

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter denne reguleringsplan, skal det foreligge uttalelse fra eier og driftsansvarlig for t-bane i Oslo, samt relevante banemyndigheter

1.11 Parkering

Bilparkering:
Ved oppføring av ny bebyggelse og bruksendring skal parkering for bil etableres med tilhørende kvalitetskrav i tråd med norm vedtatt i bystyret 14.12.2022 etter følgende beregning for tett by:

Fra 0 til 0,7 plasser per 100 m² BRA bolig
Fra 0 til 0,2 plasser per 100 m² BRA kontor
Fra 0 til 0,5 plasser per 100 m² BRA handel og service
Fra 0 til 0,2 plasser per 100 m² BRA hotell
Fra 0 til 0,1 plasser per 100 m² undervisning

Det skal avsettes 10 % parkeringsplasser for personer med funksjonsnedsettelse

For felt 1-3 og Parkveien 31A gjelder følgende:

- Det skal etableres én parkeringsplass for personer med funksjonsnedsettelse på terreng i felt 2. Plassen skal ha lademulighet.
- For øvrig tillates det ikke bilparkering.

Sykkelparkering:
Ved oppføring av ny bebyggelse skal parkering for sykkel etableres etter følgende beregning, med minimum:

3 plasser pr. 100 m² BRA bolig
1,8 plasser pr. 100 m² BRA for forretning
2,1 plasser pr. 100 m² BRA for kontor og helserelatert virksomhet
1,2 plasser pr. 100 m² BRA tjenesteyting, nabolagsfunksjon og kulturinstitusjon
0,6 plasser pr. 100 m² BRA for håndverksvirksomhet/byintegrert produksjonsvirksomhet
48 plasser pr. 10 årsverk for undervisning
6 plasser pr. 10 rom for hotell/overnatting
6 plasser pr. 10 seter for bevertning, konferanse

For bruksendring i felt 2-7 er minimumskravet til sykkelparkering 1/3 av normen angitt over.

For felt 1-3 og Parkveien 31A gjelder i tillegg:

- Minimum 10 av sykkelplassene skal være dimensjonert for transport- eller familiesykler.
- Det skal avsettes areal på minimum 5 m² til service på sykler. Minimum 25 av sykkelparkeringsplassene skal ha ladepunkt.

1.12 Leilighetsfordeling

Leilighetsfordelingen i nye tiltak i felt 1 og 4 skal være:

- Maksimalt 35 % leiligheter med 35 – 50 m² BRA.
- Minimum 35 % leiligheter over 70 m2 BRA.
- Det tillates ikke leiligheter under 35 m² BRA.

1.13 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse eller større endringstiltak skal saken legges fram for Byantikvaren for uttalelse om forhold som berører kulturminnehensyn i planområdet, før det fattes vedtak.

Ved søknad om tiltak i felt 1 skal det redegjøres for hvordan det tas hensyn til bebyggelse innenfor hensynssone H570 og H730 for å redusere risiko for setningsskader og senkning av grunnvannstand.

Ved søknad om tiltak som gjelder rivning av verkstedbygningen i felt 1 skal det redegjøres for hvordan rivingen kan gjennomføres for å begrense skade på bygningsdelen som skal bevares innenfor hensynssone H570_2. Redegjørelsen skal omfatte bygningsdokumentasjon, redegjøre for valgt metode og om bygningsdelen lar seg bevare.

Ved søknad om tiltak for nybygg i felt 1 skal det redegjøres for varelevering til næringsbebyggelsen i felt 1-3.

Ved søknad om tiltak for nybygg i felt 4 skal det redegjøres for tiltakets tilpasning til eksisterende bebyggelse. Det skal redegjøres for tiltakets materialitet og utarbeides fasadetegninger og 3D-illustrasjoner som omfatter hele kvartalets lengde mot Oscars gate.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt 1-3

2.1.1 Utnyttelse

For felt 1 gjelder følgende:
Maksimalt tillatt BRA over og delvis over terreng er som følger:
Bygg A: Maksimalt tillatt BRA = 1.150 m².
Bygg B og C: Maksimalt tillatt BRA = 1.980 m².
Bygg D: Maksimalt tillatt BRA = 1.620 m².
BG#2: Maksimalt BRA = 130 m².
BG#3: Maksimalt tillatt BRA = 45 m².

Arealer under terreng skal medregnes i bygningenes bruksareal, med unntak for sykkelparkering, lager, boder og tekniske anlegg, og skal utgjøre maksimalt 1.000 m² BRA.

2.1.2 Bruk

Området tillates benyttet til:
Bolig/forretning/undervisning/kulturinstitusjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, nabolagsfunksjoner)/kontor/hotell/overnatting/bevertning/annen næring (håndverksvirksomhet og produksjonsvirksomhet/verksted).

For felt 1 gjelder:
- Maksimalt 3.000 m² BRA (inkludert areal helt under terreng) kan benyttes til forretning/undervisning/kulturinstitusjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (konferanse, nabolagsfunksjoner)/kontor/hotell/bevertning/ annen næring (håndverksvirksomhet og byintegrert produksjonsvirksomhet/verksted).
- I bygg A skal det i første etasje mot Uranienborgveien være utadrettede funksjoner.
- I bygg B, C og D skal det i første etasje mot felt 2 være utadrettede funksjoner.
- I bygg A, B og D skal det fra 3. etasje og oppover kun være boligformål.
- I bygg C tillates ikke boligformål.

For felt 2-3 gjelder følgende:
Det tillates ikke boligformål, med unntak for bruk av uteareal angitt for bestemmelsesgrense #4.

2.1.3 Plassering og høyder

For felt 1 gjelder:
Bygg A: Balkong, åpen eller innglasset, kan krage utover formålsgrense/byggegrense mot Uranienborgveien med 0,65 meter på inntil halvparten av fasadens lengde i hver etasje opp til kote 49,0. Fri høyde over fortau skal være minst 3,5 meter.

Bygg B: Innenfor område med maksimal gesimshøyde k+ 56,5 tillates det over k+ 53,0 kun takoppbygg med trapp, heis og tekniske anlegg på til sammen inntil 30 m2 BRA. I tillegg tillates inntil 100 m² pergola/spilekonstruksjon med maksimal høyde k+ 54,5 forutsatt at dette integrerer takoppbygg i den arkitektoniske utformingen. Bebyggelse over kote 53,0 skal være inntrukket minimum 2,0 meter fra område med regulert høyde k+46,5.

Bygg D: Innenfor område med maksimal gesimshøyde k+ 61,3 tillates det over k+60,3 kun takoppbygg med trapp, heis og tekniske anlegg. Takoppbygget skal plasseres inntil gavl på gnr./bnr. 214/88.

2.1.4 Utforming av bebyggelsen

For felt 1 gjelder følgende:
Ny bebyggelse skal ha høy arkitektonisk kvalitet i materialbruk og utforming, og hensynta beliggenheten i et bevaringsverdig bygningsmiljø som angitt nedenfor.

De enkelte bygningene skal utformes ulikt i sammensetning og oppdeling av volum. Det skal være en bevisst variasjon i volumoppbygging, materialbruk og fargesetting. Bygg B og D i felt 1 skal ha fasader med en småskalert utforming, med variasjon i form av fasadesprang og relieffvirkning.

Materialer og utvendige overflater i bygninger og anlegg skal være varige og ha høy funksjonell og estetisk kvalitet. Materialbruk og farger skal harmonere med miljøet i området. På fasader mot felt 2 tillates ikke store flater med reflekterende fasadematerialer og skarpe farger som gir stor kontrast mot fredet bebyggelse. Materialene skal ha lave utslipp av skadelige stoffer, lave klimagassutslipp og god klimatilpasning.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Alle bygningsmessige elementer som trappe-/heishus, levegger/pergola, rekkverk og tekniske installasjoner skal integreres som del av en samlet arkitektonisk utforming.

Førsteetasjer med utadrettede funksjoner skal utformes åpent og transparent.

Bygg D skal ha variasjon og brudd i fasadelivet vertikalt og horisontalt for å gi bebyggelsen en avtrappet karakter.

Konsept for utforming og materialbruk i bygninger og anlegg skal begrunnes og redegjøres for ved søknad om tiltak.

2.1.5 Krav til utearealer

Det skal etableres et minste felles uteoppholdsareal for boligene på minimum 12 % av boligenes bruksareal på terreng og/eller felles takterrasse. Det skal etableres minst 320 m² samlet felles uteareal på terreng, nordvest for bygg B og/eller D.

Uteareal skal utformes med overflater av høy kvalitet og variert beplanting og være oppdelt i ulike plassrom med ulik karakter. Beplantning skal bidra til økt biologisk mangfold.

Uteareal i felt 1 mellom bygg B og D, og mellom bygg D og gnr. 214, bnr 398 skal opparbeides slik at det ikke hindrer en gangforbindelse fra felt 2 til gnr 214, bnr 398. Utearealenes terrengnivå skal tilpasses høyden på dagens terreng på gnr 214, bnr 395 og 398.

2.1.6 Passasje

Det skal opparbeides en allment tilgjengelig passasje fra Parkveien til Uranienborgveien, via portrom i felt 1, bygg A. Passasjen skal i felt 1 gis et urbant preg med bruk av robuste og bestandige materialer. Passasje gjennom portrom skal ha belysning.

2.1.7 Utomhusplan

Sammen med søknad om oppføring av ny boligbebyggelse, skal det innsendes samlet utomhusplan i målestokk 1:200 for felt 1, 2 og 3.

Planen skal vise/redegjøre for utforming og bruk, herunder vegetasjonsbruk, overvannshåndtering, møblering, belysning og materialbruk, og angi gangsoner, sykkeltraseer, sykkelparkering (inkl. eventuelle overdekkinger), oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, kjøresoner for varelevering og håndtering av renovasjon, snøopplag, samt stigningsforhold og

universell utforming. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng med kotehøyder, ramper og trapper, overganger til tilliggende byggefelt/fellesareal/offentlige samferdselsanlegg, eventuelle gjerder, levegger, støttemurer, og installasjoner, samt soner for ulik bruk.

Utomhusplanen skal vise allment tilgjengelig passasje fra Parkveien til Uranienborgveien og fremtidig gangforbindelse fra felt 2 til gnr./bnr. 214/398.

2.1.8 Takplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak hvor det etableres felles og privat takterrasse skal det innsendes detaljert takplan i målestokk 1:100.

Planen skal vise/redegjøre for tiltenkt utforming og bruk, herunder universell utforming, lokalklimatiske forhold, rekkverk og andre sikringstiltak, vegetasjonsbruk, overvannshåndtering, møblering, materialbruk, belysning, eventuelle takoppbygg og veksthus, vindskjermingselement og soneinndelinger.

2.1.9 Grunnarbeider

Grunnarbeider og utbygging i felt 1 skal planlegges og gjennomføres på en aktsom måte, for å forebygge skader på eksisterende bebyggelse i kvartalet. Endringer i grunnvannstanden, setninger og vibrasjoner som følge av grunnarbeider og utbygging i planområdet, skal overvåkes.

For å forebygge skader på bebyggelse med erkjent kulturmiljøverdi i kvartalet, skal det installeres måleutstyr for grunnvann, setninger og vibrasjoner i felt 1, i fredet bebyggelse og i enkelte referansepunkt i kvartalet.

Dersom målingene viser at de pågående arbeidene medfører skade på fredet bebyggelse, skal arbeidene opphøre umiddelbart, frem til bebyggelsen er tilstrekkelig sikret for videre arbeid.

Det må benyttes masser som bidrar til å stabilisere grunnvannstanden i området.

Dokumentasjonskrav
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn et notat fra bygningsbesiktigelse og en tilstandsrapport for fredet bebyggelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn dokumentasjon på at det er installert målere for grunnvann, setninger og vibrasjoner, og en oppfølgingsplan som viser tiltak for sikring av fredet bebyggelse i kvartalet mot skade som følge av grunnarbeider og utbygging i felt 1.

2.2 Kombinert bebyggelse og anleggsformål, felt 4-7

2.2.1 Utnyttelse

For felt 4 gjelder følgende:
Det tillates inntil 450 m² BRA plassert innenfor byggegrenser og regulerte høyder angitt på plankartet. Arealer helt eller delvis under terreng medregnes i bygningenes bruksareal, med unntak for parkering, lager, boder og tekniske anlegg.

For felt 5-6 gjelder følgende:
Maksimal utnyttelse for område som ikke omfattes av H570 er gitt av byggegrenser og regulerte høyder.

2.2.2 Bruk

Området tillates benyttet til:
Bolig/forretning/administrasjon/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse- og velværerelatert virksomhet, konsulentvirksomhet, kultur, galleri)/kontor/hotell/overnatting/bevertning.

Det tillates ikke hotell/overnatting/bevertning i byvillaene mot Oscars gate, innenfor felt 4 og 7.

Det skal etableres publikumsrettet virksomhet som forretning, bevertning, galleri, hotellresepsjon, frisør o.l. i 1. etasje mot Hegdehaugsveien, Parkveien og Uranienborgveien. Mot Uranienborgveien tillates i tillegg kontor.

2.2.3 Plassering og høyder

For felt 5 gjelder følgende:
Innenfor område angitt med maksimal kotehøyde 40,5 i plankartet, tillates det innenfor de øverste 2,5 meter kun etablert rekkverk, samt pergola og drivhus på til sammen maksimalt 30 m2. I tillegg tillates oppbygg på inntil 150 m², med maksimal høyde k+39,5.

For felt 6 gjelder:
Innenfor område angitt med maksimal høyde 46,2 tillates det innenfor de øverste 1,2 meter kun etablert rekkverk og tekniske oppbygg.

2.2.4 Utforming av bebyggelse

For felt 4 gjelder følgende:
Ny bebyggelse skal hensynta beliggenheten i et bevaringsverdig bygningsmiljø, og ha høy arkitektonisk kvalitet i materialbruk og utforming. Ny bebyggelse skal videreføre eksisterende bebyggelsesstruktur med byvillaer i Oscars gate. Mot Oscars gate skal vegglivet plasseres i byggegrensen. Utforming av ny bebyggelse skal tilpasses til eksisterende bebyggelse. Bygningen skal ha valmtak, og fasadematerialе skal være pusset mur.

For felt 5-6 gjelder:
Ny bebyggelse skal hensynta beliggenheten i et bevaringsverdig bygningsmiljø og møte med bebyggelse omfattet av hensynssone H570. Materialbruk og farger skal harmonere med miljøet i området. På fasader tillates ikke store flater med reflekterende fasadematerialer og skarpe farger som gir stor kontrast mot verneverdig og fredet bebyggelse.

2.2.5 Bokvalitet

Det tillates ikke ensidig orienterte leiligheter mot nordøst.

2.2.6 Krav til utearealer

For nybygg eller søknad om bruksendring til bolig i eksisterende bebyggelse skal det dokumenteres at det oppnås tilstrekkelig uteoppholdsareal etter en konkret vurdering av tiltaket.

For felt 4 gjelder følgende:
For ny bebyggelse skal forhage mellom ny bebyggelse og Oscars gate reetableres som grønt dekke.

2.2.7 Utomhusplan

Sammen med søknad om oppføring av ny boligbebyggelse eller bruksendring til bolig skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200 for eiendommen.

Planen skal vise/redegjøre for utforming og bruk, herunder vegetasjonsbruk, overvannshåndtering, møblering, belysning og materialbruk, sykkelparkering (inkl. eventuelle overdekkinger) og håndtering av renovasjon.

2.2.8 Takplan

For felt 5-6 gjelder følgende:

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak hvor det etableres felles og privat takterrasse skal det innsendes detaljert takplan i målestokk 1:100.

Planen skal vise/redegjøre for tiltenkt utforming og bruk, herunder universell utforming, lokalklimatiske forhold, rekkverk og andre sikringstiltak, vegetasjonsbruk, overvannshåndtering, møblering, materialbruk, belysning, eventuelle takoppbygg og veksthus, vindskjermingselement og soneinndelinger.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

Fortau skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

4 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a)

4.1 Hensynssone – restriksjoner for anlegg i grunnen, H190

Innenfor sonen (eksisterende trasé for T-bane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

5.1 Hensynssone – bevaring kulturmiljø, H570

Eksisterende bygninger og annen konstruksjon som omfattes av hensynssone H570 på plankartet tillates ikke revet, fjernet, til- eller påbygget.

Alle søknadspliktige tiltak som berører kulturminneverdier, skal legges frem for Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

Bygningenes eksteriør og bærekonstruksjoner
Bygningens eksteriør og bærekonstruksjoner skal bevares uendret. Eksteriør eller bærekonstruksjoner som har blitt endret tidligere kan føres tilbake til eldre eller opprinnelig utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling fra vernemyndighetene. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad til PBE dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon eller annet arbeid på eksteriøret skal opprinnelige eller eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre bygningselementer har gått tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet i utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres eller søkes tilbakeført til tidligere dokumentert tilstand.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform, høyder, materialbruk og hoveduttrykk, som bygningen som erstattes.

Felt 3: Det tillates ombygging av den eksisterende takflaten som følger:

Det tillates takterrasse bak den øvre tredrageren. Gulvhøyde tilstrebes lagt nær eksisterende takflate, men teknisk oppgradering av takflate tillates. Rekkverk skal være transparent og trukket minst 1,5 meter tilbake fra tredrageren og gesims mot sørvest.

Det tillates etablert ny taktekking og innbygging av tekniske installasjoner mot nordvest, opp til rekkverkshøyde.

Gårdsrom, hager og utomhusanlegg
Gårdsrom, hage, og annet utomhusanlegg som er avmerket med hensynssone på plankartet skal bevares med sin historiske struktur og hovedkarakter. Dette inkluderer eldre terreng med markdekke, trær og øvrig vegetasjon, og eldre hageelementer som trapper, hellelegninger, murer gjerder og porter.

Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke fjernet med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Arealene tillates tilbakeført til eldre uttrykk og bruk. Mindre endringer kan tillates dersom det ikke går på bekostningen av utearealenes kulturhistoriske eller estetiske verdier.

Forhagebelte mot gate skal framstå som grønn hage med frodig vegetasjon. Ved bruksendring eller tiltak på eiendommen som omfatter utomhusarealene, skal arealer med fast dekke innen forhagen tilbakeføres med vegetasjonsdekke. Det tillates ikke etablert biloppstilling, murer, søppelskur eller lignende konstruksjoner. Tette hekker eller gjerder tillates opp til øyehøyde.

Felt 7: Bakgårdsrom skal i hovedsak ha fast dekke der ikke annet markdekke er dokumentert.. Det tillates tilrettelegging for sykkeloppstilling, søppelanlegg og oppholdsplasser o.l. Konstruksjoner og møblering skal være løsrevet fra eksisterende bebyggelse.

Trær som skal bevares

Større trær innenfor H570 med stammeomkrets over 90 cm, målt en meter over terreng, skal bevares. Trær som skal bevares, men som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand, skal erstattes med tilsvarende type.

Badehusgaten
Eksisterende brosteinsdekke i «Badehusgaten» (gnr./bnr. 214/96) skal bevares.

Verkstedbyggets gavlvegg (Bygg C)
Gavlvegg innenfor hensynssone H570_2 skal bevares. Hvis det viser seg teknisk svært utfordrende å bevare veggen kan den demonteres og gjenoppbygges på grunnlag av bygningsdokumentasjon og antikvarisk anbefaling.

6 Båndlagte områder eller båndlegging i påvente av vedtak (pbl. § 11-8 d)

6.1 Båndlegging etter lov om kulturminner, H730

Hensynssone H730 omfatter deler av eiendommene Parkveien 27, 29 og 31, samt del av Uranienborgveien 3; som er vedtatt fredet den 04.06.2002 etter lov om kulturminner §§ 15 og 19.

Bygninger og anlegg som er fredet ved vedtak etter kulturminneloven skal forvaltes i henhold til bestemmelsene i fredningsvedtaket og kulturminneloven.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde #1 (kjeller)

Kjeller tillates plassert innenfor bestemmelsesområde merket BG#1 på plankartet. Det tillates maksimalt én kjelleretasje.

8 Bestemmelsesområde #2 (lett konstruksjon)

Det tillates plassert lett konstruksjon, pergola og/eller fast møblering innenfor bestemmelsesområde BG #2. Maksimal høyde er kote 40,0. Konstruksjoner skal utformes på en måte som gir et variert uttrykk og romforløp og som samspiller godt både med ny og eksisterende bebyggelse.

9 Bestemmelsesområde #3 (uthus)

Innenfor bestemmelsesområdet tillates det etablert uthus for renovasjon/drift, eller lett konstruksjon med pergola og/eller fast møblering. Maksimal høyde er kote 38,0. Tiltak skal utformes på en måte som gir et variert uttrykk og romforløp og som samspiller godt både med ny og eksisterende bebyggelse.

10 Bestemmelsesområde #4 (uteareal)

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres et møteareal for barn og unge. Møtearealet skal tilby aktiviteter og opphold for barn og unge i ulike aldersgrupper. Opparbeidelsen skal ha høy kvalitet i materialbruk, utforming, belysning og farger, og harmonere med og hensynta det bevaringsverdige bygningsmiljøet rundt.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

11 Før rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse for nybygg innenfor planområdet skal tilrettelegging for gående og syklende på strekningen fra Parkveien til Kirkeveien, via Uranienborgveien, være sikret opparbeidet.

12 Før bebyggelse tas i bruk

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før siste midlertidige brukstillatelse gis for tiltaket.

For felt 1 gjelder følgende:
Før brukstillatelse for bolig skal uteoppholdsareal på bakkeplan nordvest for bygg B/D være opparbeidet. Før brukstillatelse for siste byggetrinn i tiltaket skal øvrige utearealer være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Før brukstillatelse til ny bebyggelse skal lekeplass innenfor bestemmelsesområde #4 være opparbeidet.

Før brukstillatelse for siste nybygg skal allment tilgjengelig passasje fra Parkveien til Uranienborgveien, via portrom i felt 1, være opparbeidet, jf. punkt 2.1.7.

For felt 2 gjelder følgende:
Før brukstillatelse for bruksendring skal utearealer være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

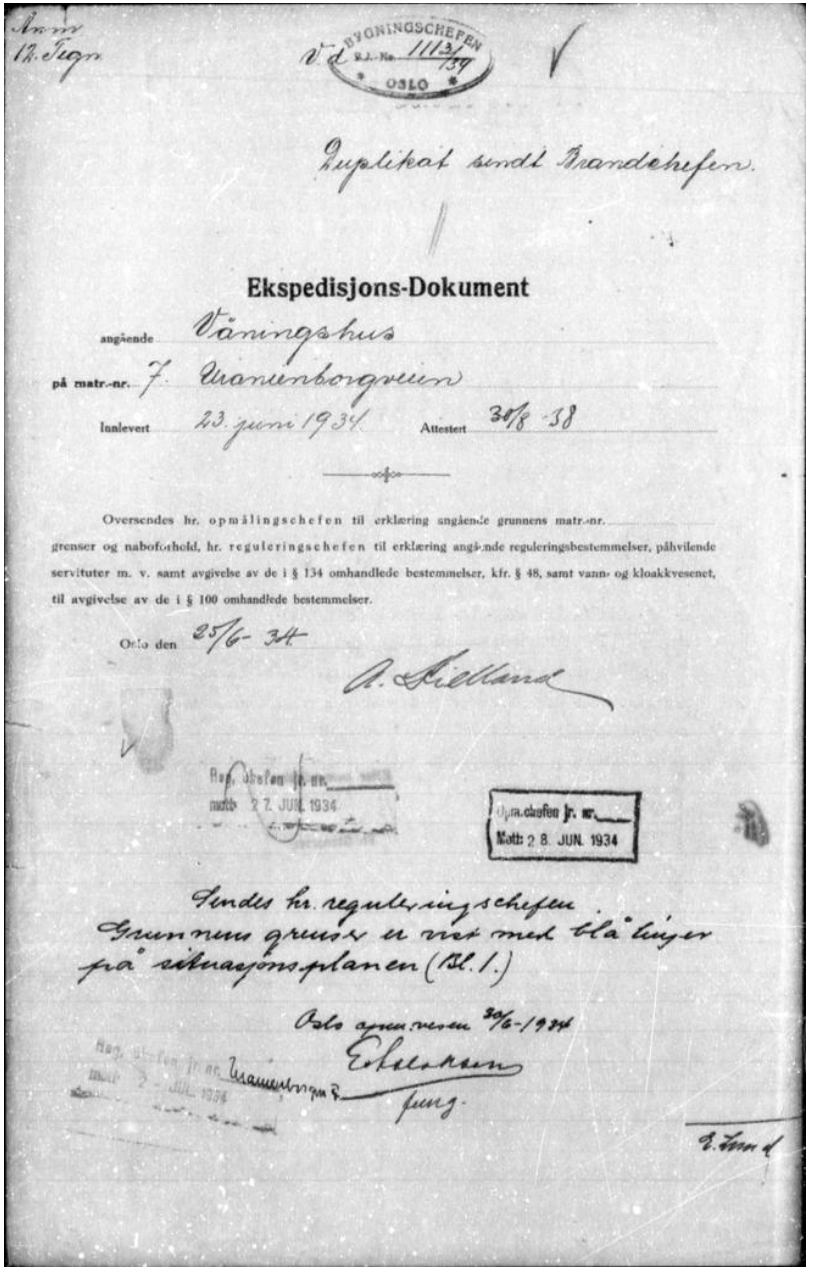
For felt 4 gjelder følgende:
Før brukstillatelse for ny bebyggelse skal forhage mellom ny bebyggelse og Oscars gate reetableres som grønt dekke.

For felt 4-6 gjelder følgende:
Før brukstillatelse for nybygg eller bruksendring til bolig skal tilhørende uteareal i det aktuelle feltet være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 30.08.2023, sak 289/2023.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.09.2023.



Anm
12. Sign

V. d. BYGNINGSCHEFEN
B.J. No. 1113/34
0310

Duplikat sendt Brandchefen.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 7 Wienerborgveien

Innlevert 23. juni 1934 Attestert 30/8-38

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 25/6-34

A. Kielland

Reg.-sjefen jfr. nr.
Mott: 27. JUN. 1934

Opm.-sjefen jfr. nr.
Mott: 28. JUN. 1934

Sendes hr. reguleringschefen
Grunnens grenser er vist med blå linjer
på situasjonsplanen (Bl. 1.)

Oslo opmålingsvesen 30/6-1934
Eckelsen
fung.

Reg.-sjefen jfr. nr.
Mott: 2 JUL. 1934

Nordvik

Kontaktinformasjon

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 14-0115/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Uranienborgveien 7A 0351 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 392, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no